

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA VENTE
SUR CONVERSION
DE SAISIE IMMOBILIÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

sera soutenu le vendredi 22 avril 1898, à 1 heure.

PAR

EDMOND OLIVIER

Avocat à la Cour d'Appel.

Président : M. GLASSON, professeur.
Suffragants { MM. PLANIOL, professeur.
CHÉNON, professeur.

PARIS

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot, 16

1898

THÈSE

POUR

LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA VENTE
SUR CONVERSION
DE SAISIE IMMOBILIÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

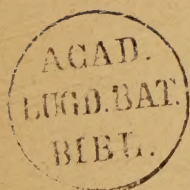
sera soutenu le vendredi 22 avril 1898, à 1 heure.

PAR

EDMOND OLIVIER

Avocat à la Cour d'Appel

Président : M. GLASSON, *professeur.*
Suffragants { MM. PLANIOL, *professeur.*
CHÉNON, *professeur.*



PARIS

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot, 16

1898

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

ORIGINES DE LA CONVERSION

Toutes les opérations commerciales et civiles basées sur le crédit ne peuvent s'opérer facilement et se développer que si les créanciers sont pourvus de garanties suffisantes pour assurer la prompte exécution des obligations contractées envers eux. Le principe, posé dans l'article 2092 du Code civil, que tous les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, a été précisément écrit dans ce but. Le créancier, qui, à l'échéance, ne peut obtenir de son débiteur le paiement de ce qui lui est dû, a le droit de saisir et faire vendre les meubles et les immeubles de celui-ci, afin de prélever sur le prix de ces biens une somme égale au montant de sa créance.

La saisie immobilière est le mode le plus efficace et le plus important de réalisation de ce gage. Son organisation était difficile, car trois intérêts, qu'il

fallait concilier autant que possible, sollicitaient en sens inverse le législateur, celui du créancier poursuivant, celui du débiteur saisi et celui des tiers.

Le créancier poursuivant réclame le paiement de ce qui lui est dû dans le plus bref délai ; il voudrait une vente immédiate et précipitée, fût-elle amiable et non publique, de l'immeuble de son débiteur, pourvu qu'il arrive rapidement à son but, qui est d'obtenir au plus tôt son remboursement.

Le débiteur saisi, au contraire, demande une publicité sérieuse de la procédure et de la vente, il voudrait des délais étendus, conditions essentielles pour que l'adjudication soit faite dans des conditions avantageuses. Il demande aussi que les frais soient réduits autant que possible, car c'est lui qui, en définitive, doit les supporter, puisque les enchérisseurs, sachant qu'ils sont à leur charge, offriront un prix d'autant moins élevé.

Enfin, les tiers, créanciers privilégiés, hypothécaires ou gagistes, titulaires de droits réels, ou autres créanciers, doivent être prévenus de la vente et ont intérêt à connaître la procédure, afin de pouvoir sauvegarder leurs droits en temps utile, soit en faisant mentionner dans le cahier des charges dressé pour parvenir à la vente le droit réel qu'ils ont sur l'immeuble, soit en prenant part à l'adjudication, afin d'empêcher une vente à un prix trop minime.

Le législateur devait chercher à donner satisfac-

tion dans la mesure du possible à tous ces intérêts différents ; sa tâche était délicate, difficile à remplir aussi la procédure de saisie immobilière subit-elle dans notre législation bien des modifications.

Dans l'ancien droit français, la procédure variait suivant les coutumes et les usages locaux ; les formalités étaient en général longues, compliquées, coûteuses, nuisibles aux intérêts des créanciers, qui, le plus souvent, étaient obligés d'abandonner les poursuites, car les actes de procédure étaient nombreux et obligeaient à des déboursés considérables, nuisibles aussi aux intérêts du débiteur, dont les biens étaient vendus à bas prix, par suite du chiffre énorme des frais, qui étaient supportés par l'acheteur.

Cet état de choses avait soulevé de nombreuses plaintes ; en 1539, François I^{er} essaya de le modifier, sans toutefois y parvenir ; en 1551, Henri II renouvela cette tentative par un édit du 3 septembre. Cet édit organise la procédure du « décret forcé », suivant laquelle l'immeuble, mis sous la main de la justice par le procès-verbal de saisie, et administré jusqu'à la vente par un « commissaire à la saisie », était, après une adjudication provisoire, adjudgé définitivement au plus offrant et dernier enchérisseur par décret ou jugement de la Cour de Justice du lieu de sa situation.

Mais cette procédure n'était pas appliquée dans

une grande partie de la France ; d'une part, beaucoup de provinces avaient obtenu le privilège de conserver leurs usages anciens ; d'autre part, les dispositions de l'édit étant très incomplètes, on dut, dans les provinces où elles étaient en vigueur, pour en combler les lacunes, laisser subsister les règlements antérieurs dans leurs dispositions qui n'étaient pas en contradiction avec celles de l'édit.

En elle-même, la procédure nouvelle était compliquée de formalités innombrables et souvent inutiles, retardée par des délais à l'infini ; elle entraînait des frais tels que, quelquefois, le prix de l'immeuble était employé exclusivement à désintéresser les officiers ministériels qui avaient pris part à la vente.

On dut même établir pour certains immeubles, et dans le but de diminuer ces frais, des règles particulières d'expropriation. En 1658, un arrêt du parlement de Paris déclara la procédure du décret forcé inapplicable, lorsque la valeur de l'immeuble saisi ne dépasserait pas 2.000 livres, et créa une procédure plus simple, moins coûteuse, qui fut appelée « adjudication à la barre de la Cour ». Une requête adressée par le créancier saisissant à la Cour de justice du lieu de la situation de l'immeuble, des affiches et trois publications étaient les seules formalités à remplir pour arriver à l'adjudication, qui avait lieu devant l'un des conseillers de la Cour, commis

à cet effet. Plus tard, la vente des immeubles d'une valeur inférieure à 4.000 livres eut lieu suivant cette procédure.

On admit aussi, toujours dans le même but, que, lorsque le poursuivant serait le créancier privilégié ou hypothécaire le premier en rang, les formalités ordinaires du décret forcé pourraient, sur sa demande, ne pas être suivies, et que l'immeuble lui serait adjugé pour un prix fixé par expert.

Souvent aussi, dans les provinces qui avaient obtenu le privilège de ne pas être soumises à l'édit de 1551, on trouvait une procédure simple, rapide et peu onéreuse d'expropriation forcée. C'était, dans les pays de Bresse, de Valromey, de Bugey et de Gesse, en Auvergne, la « subhastation », suivant laquelle les immeubles saisis étaient adjugés devant la Cour de justice du lieu de leur situation, après publications faites pendant trois jours consécutifs.

C'était, en Provence, la « collocation », mode d'expropriation qui consistait dans le droit donné au créancier premier en rang, de se faire adjuger les biens de son débiteur pour un prix fixé par experts. En Lorraine, le créancier hypothécaire le plus ancien avait un droit analogue, les autres créanciers avaient cependant la faculté d'empêcher une attribution à son profit, en lui payant ce qui lui était dû.

En Béarn et en Navarre, la vente avait lieu neuf jours après quatre criées déclarées régulières par le

juge; trente jours suffisaient pour saisir et vendre l'immeuble d'un débiteur.

Malgré ces essais isolés de simplification, ce qui dominait, c'étaient des formalités longues et compliquées; de la diversité de législation, il était résulté une obscurité profonde dans la matière de la saisie, des contradictions, parfois des incohérences. Les abus, auxquels l'édit de 1551 avait voulu remédier, n'avaient pas disparu. On réclamait, de toutes parts, une loi générale pour toute la France, le principe en fut admis en 1789, et le 9 messidor de l'an III (27 juin 1795) un nouveau système d'expropriation forcée fut établi; les anciennes coutumes disparurent définitivement.

La procédure de l'an III était simple et rapide; un mois et vingt jours suffisaient pour saisir et faire vendre l'immeuble d'un débiteur; les frais en étaient peu considérables.

Mais la loi du 9 messidor an III fut à peine mise en vigueur; la loi du 11 brumaire de l'an VII (1^{er} novembre 1798) l'abrogea, et, simplifiant encore les formes de la procédure d'expropriation forcée, encourut le grave reproche de ne pas sauvegarder suffisamment les intérêts du saisi et des tiers, et de les sacrifier à ceux du poursuivant.

Un nouveau mouvement de réaction, opposé à celui qui s'était produit sous l'empire de la législation ancienne, se fit sentir contre la loi de brumaire,

Sous l'influence de cette réaction, le Code de procédure de 1806 revint à l'édit de 1551, et lui emprunta un grand nombre de ses formalités. Et alors, comme dans l'ancien droit, apparut la nécessité de simplifier les formes redevenues compliquées de la procédure, de réduire les frais redevenus excessifs ; l'article 747 de ce Code décida, dans ce but, que lorsqu'un immeuble aurait été saisi réellement, il serait libre aux intéressés, s'ils étaient tous majeurs et maîtres de leurs droits, de demander que l'adjudication fût faite aux enchères, devant notaire ou en justice, sans autres formalités que celles prescrites pour la vente des biens de mineurs. C'était ce qu'on appela la « conversion » d'une saisie immobilière en vente sur publications judiciaires.

Cette institution était nouvelle ; elle fut une création du législateur de 1806, mais, en réalité, elle était le résultat de la longue suite d'efforts faits par les législateurs des siècles précédents dans le but de simplifier la procédure de la saisie immobilière, et, par suite, d'en diminuer les frais.

La loi du 2 juin 1841 modifia, en cette matière, le Code de 1806 ; elle supprima certaines formalités inutiles et notamment deux des trois publications de la vente et l'adjudication préparatoire, que le Code avait empruntées à l'édit, et laissa subsister la conversion dans le nouvel article 743.

Cette loi est encore en vigueur actuellement ; elle

fut seulement modifiée dans quelques-unes de ses dispositions par la loi du 21 mai 1858, qui exerça sur la conversion une certaine influence, dont nous aurons à nous préoccuper dans le cours de cette étude.

CHAPITRE II

NATURE DE LA CONVERSION

La vente sur conversion suppose qu'au cours d'une procédure d'expropriation forcée d'un immeuble, il intervient, entre les personnes intéressées à la poursuite, un contrat, aux termes duquel, à l'aliénation sur saisie, sera substituée une vente volontaire, qui sera faite suivant les formes des ventes de biens de mineurs.

La conversion nous apparaît dès lors comme une exception aux deux principes posés par les articles 742 et 743, § 1 du Code de procédure, à savoir :

D'une part, que toute convention autorisant un créancier, en cas d'inexécution des engagements pris envers lui, à mettre en vente les immeubles de son débiteur, sans observer les formalités prescrites pour la saisie immobilière, est nulle et non avenue ;

D'autre part, que les majeurs ne peuvent employer les formes des ventes en justice, lorsqu'ils aliènent volontairement leurs immeubles.

En cas de conversion, l'immeuble du débiteur sera

vendu à la suite d'une procédure autre que celle de la saisie, et une convention aura autorisé cette vente ; en outre, il y aura une vente en justice faite entre personnes majeures et maîtresses de leurs droits.

Ces dérogations s'expliquent aisément, si l'on recherche les motifs des interdictions contenues dans les art. 742 et 743, § 1.

En écrivant l'article 742, le législateur a eu pour but d'empêcher que, lors de la formation d'un contrat, celui qui va devenir débiteur ne consentît trop facilement à signer une clause mettant ses biens à la merci du créancier, en autorisant celui-ci à les vendre sans observer les formalités tutélaires de la saisie immobilière ; il a voulu empêcher que cette clause, qui aurait pu être souvent nuisible aux débiteurs, ne devînt de style dans tous les contrats, et qu'ainsi la procédure d'expropriation forcée ne fût toujours évitée. Son but, en réalité, a été de protéger les débiteurs, au moment du contrat, contre la tendance qu'ils ont à accepter toutes les conditions qu'on veut leur imposer. Mais, lorsque le contrat a été passé, ce besoin de protection ne se fait plus sentir aussi vivement ; le débiteur est, vis-à-vis de son créancier, dans une position un peu plus indépendante, il est mieux en situation de se défendre contre les exigences de celui-ci ; à l'échéance, s'il ne peut acquitter sa dette et si les immeubles, qui lui

appartiennent, sont saisis, qu'importe, s'il y consent, et si tous ses cointéressés s'accordent avec lui sur ce point, que les formes, suivant lesquelles la vente doit avoir lieu, soient modifiées et qu'on substitue à la procédure de la saisie immobilière une procédure de vente volontaire adoptée par le Code.

Quant à la vente en justice de biens appartenant à des majeurs, le législateur, dans l'article 743, § 1, l'a déclarée nulle, d'abord dans l'intérêt des notaires, qui sont les officiers ministériels chargés de ces ventes, et aussi afin d'empêcher qu'en l'absence de toute nécessité on pût demander aux juges de faire des adjudications d'immeubles, et entraver ainsi le cours de la justice.

Ici encore, la dérogation admise pour la conversion se comprend. L'immeuble a été, par la saisie, mis sous la main de la justice ; la conversion, qui intervient, ne fait pas disparaître cette saisie, elle n'en fait pas cesser les effets, et dès lors rien d'étonnant à ce que la vente, bien qu'elle soit volontaire et entre majeurs, puisse être faite en justice, comme elle l'aurait été si la saisie avait suivi son cours normal et régulier. Les notaires, d'ailleurs, ne pourront se plaindre que leur intérêt est lésé, puisque, de toute façon, la vente devait leur échapper.

La conversion, nous l'avons dit, suppose, entre

les personnes qui sont parties à la procédure de saisie, un contrat.

Ce contrat est soumis à toutes les conditions ordinaires de validité des contrats : le consentement de tous les intéressés, leur capacité de s'obliger, un objet et une cause. Il est susceptible d'être annulé pour les causes ordinaires de nullité des contrats, erreur, violence ou dol.

C'est un contrat synallagmatique. Il crée entre les parties des obligations réciproques : l'une d'elles s'engage à poursuivre la vente sur conversion suivant les formes prescrites par le Code, les autres s'engagent à laisser vendre l'immeuble suivant cette procédure et à accepter toutes les conséquences de la vente.

C'est en outre un contrat consensuel. Il existe, dès qu'il y a accord de toutes les parties, et ne peut plus se dissoudre que par leur consentement mutuel.

Ainsi formé d'une façon définitive par le seul effet du concours de volonté des intéressés, ce contrat devra, pour pouvoir être mis à exécution, être soumis à l'approbation du tribunal du lieu où sont situés les immeubles qu'il s'agit de vendre sur conversion. Le législateur a exigé cette intervention du juge, parce qu'il a considéré que la conversion n'était qu'un simple incident de la saisie immobilière, au même titre que la radiation et la subrogation

par exemple, et que, dès lors, il fallait lui appliquer la règle que tous les incidents doivent être soumis au tribunal qui a connaissance de la saisie.

Le contrat de conversion est donc un contrat judiciaire, dans la formation duquel on peut distinguer deux périodes successives : d'une part, les pourparlers, qui aboutissent à un accord entre les intéressés sur le principe et les conditions de la conversion, à la formation d'un contrat qui lie les parties entre elles, d'une façon définitive. D'autre part, la consécration officielle de ce contrat par le juge.

Ce contrat judiciaire a un caractère particulier, que nous trouvons indiqué dans l'article 746 et qui le distingue des autres contrats du même genre. En général, dans ces contrats, les parties seules jouent un rôle actif ; elles en ont arrêté d'un commun accord les clauses et conditions, elles le présentent au tribunal et lui demandent de le ratifier. Celui-ci n'a qu'un rôle essentiellement passif ; sans doute, il doit examiner si le contrat, qui lui est soumis, n'est pas nul, comme contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, si les parties, entre lesquelles il est intervenu, ne sont pas incapables, auxquels cas il devrait refuser son concours ; mais, si tout est régulier, il doit donner sa ratification, sans pouvoir modifier ni supprimer aucune des clauses du contrat. Il n'en est pas de même en matière de conversion, le juge a un pouvoir beaucoup plus étendu.

Non seulement il peut rejeter la demande, s'il la croit inopportune, contraire aux intérêts des parties, mais l'article 746 lui donne même le droit de modifier certaines des conventions arrêtées entre les intéressés, notamment celles qui seraient relatives à la fixation du jour de la vente et à la désignation de celui, juge ou notaire, qui sera chargé de recevoir les enchères et de procéder à l'adjudication de l'immeuble.

Nous chercherons, dans le cours de cette étude, à délimiter exactement les pouvoirs du tribunal saisi de la demande de conversion, et nous nous contenterons actuellement d'indiquer ce caractère particulier du contrat qui nous occupe.

En résumé, la conversion est un incident de la procédure de la saisie immobilière, qui suppose, entre les intéressés, un contrat tendant à modifier cette procédure, et la ratification du tribunal ; il nous faut maintenant rechercher quel est le but que les parties se proposent en faisant ce contrat, quelle est l'utilité de la conversion.

CHAPITRE III

UTILITÉ DE LA CONVERSION

M. Grenier, dans le discours qu'il prononça dans la séance du Corps Législatif du 21 avril 1806, au nom de la section de législation du tribuna, indiqua dans les termes suivants, le but et l'utilité de la conversion : « Dans les cas où un immeuble aura été saisi réellement, dit-il, il sera libre aux intéressés de demander que l'adjudication soit faite aux enchères, devant notaire ou en justice, en observant certaines formalités moins lentes et moins dispendieuses que celles de la saisie immobilière. Cette mesure est plus importante qu'on ne pourrait le penser tout d'abord. Elle tient lieu d'établissement d'une procédure particulière en saisie immobilière, dont le besoin s'était vivement fait sentir, lorsqu'il s'agissait d'objets, qui, par la modicité de leur valeur, couraient le risque d'être considérablement diminués, ou même entièrement absorbés par les frais ordinaires de la saisie immobilière. »

Voici donc bien déterminé, par ces quelques mots du rapporteur de la section de législation du tribu-

nat, le but que se proposèrent les rédacteurs du Code de 1806 en créant la conversion. C'était d'établir, à côté de la procédure de vente sur saisie immobilière, une procédure de vente facultative plus rapide et moins onéreuse. Il est facile, sans entrer dans une étude comparative approfondie des deux procédures, de montrer d'une façon certaine comment cette économie dans le temps et dans les frais était réalisée par la vente sur conversion, sous l'empire du Code de procédure ancien. Il suffit de considérer par exemple que le cahier des charges, dressé pour parvenir à la vente sur saisie immobilière, devait être lu à l'audience du tribunal du lieu où étaient situés les immeubles, de quinzaine en quinzaine, trois fois au moins avant l'adjudication préparatoire et que la publication de la vente devait être faite, à trois époques différentes de la procédure, à l'aide de placards, qui étaient apposés dans certains lieux déterminés, et d'insertions dans les journaux. Des procès-verbaux d'huissier constataient l'accomplissement de ces dernières formalités.

La procédure de conversion ne comportait qu'une seule lecture du cahier des charges à l'audience et que deux publications de la vente, par affiches et insertions.

De même, la notification des placards aux créanciers inscrits, prescrite par l'ancien article 695 du Code de procédure civile dans la vente sur saisie

immobilière, était supprimée, s'il y avait jugement de conversion.

La loi du 2 juin 1841, en établissant de nouvelles formes de la saisie immobilière, fit disparaître à peu près complètement cette utilité de la conversion. Peut-être, en théorie, la vente sur conversion est-elle encore plus rapide que celle sur saisie, mais, en pratique, les débiteurs trouvent souvent, dans l'emploi de cette procédure, un moyen commode de retarder la vente, soit en se faisant donner la direction des poursuites, et, lorsqu'ils l'ont obtenue, en ne faisant pas toutes diligences, soit en retardant la production des titres de propriété nécessaires pour la rédaction du cahier des charges, soit enfin à l'aide de tout autre moyen que leur esprit, ingénieux lorsqu'il s'agit de gagner du temps, ne manque pas de leur fournir.

Quant aux frais, ceux de vente sur conversion égalent, et quelquefois même dépassent, ceux de vente sur saisie immobilière. Sous l'empire du Code de 1806, l'économie la plus sensible était réalisée par la suppression, dans la procédure de conversion, de certaines formalités de la saisie, et notamment de deux des lectures du cahier des charges et d'une des trois publications de la vente, à l'aide des placards et insertions; la loi du 2 juin 1841 ne laissa subsister dans la procédure de saisie qu'une seule lecture du cahier des charges, suivie d'un ju-

gement qui en donne acte et fixe le jour de l'adjudication, et une seule publication de la vente par voie de placards, d'affiches et de journaux. Dans la vente sur conversion, la même publicité est indispensable; la lecture du cahier des charges à l'audience, le jugement qui en donne acte disparaissent, mais les frais, qu'ils occasionnent, sont amplement compensés par ceux de la demande de conversion et du jugement qui l'autorise.

En outre, nous verrons que, si la conversion est prononcée avant qu'il ait été fait au saisi, aux créanciers inscrits, et aux créanciers qui peuvent avoir des hypothèques légales non inscrites et dispensées d'inscription, les sommations prescrites par les articles 691 et 692 du Code de procédure civile, il sera inutile de faire ces actes; il semble qu'on doive réaliser ainsi une économie sensible dans les frais, économie d'autant plus grande que le nombre des créanciers, à qui doivent être adressées ces sommations, est plus élevé. Mais, qu'on le remarque bien, le but de ces sommations est de faire opérer, par le jugement d'adjudication qui interviendra, la purge des hypothèques, qui grèvent l'immeuble vendu. Si, dans la procédure de conversion, ces sommations n'ont pas été faites, cet effet ne sera pas produit, et l'adjudicataire sera obligé de remplir, après son acquisition, les formalités ordinaires de purge; il en résultera que les frais antérieurs à la vente seront

diminués, mais ceux postérieurs seront augmentés d'une façon notable.

Le seul avantage, que l'on puisse trouver à ce point de vue des frais, dans la vente sur conversion, sera pour le poursuivant, qui n'aura pas à faire l'avance du coût, quelquefois assez élevé, de ces somimations.

Ainsi donc, après avoir vu apparaître la conversion comme un moyen légal de rendre moins onéreuse la procédure de saisie immobilière (c'était là en 1806, lors de sa création, son but et sa raison d'être), nous voyons en 1841 cet avantage disparaître, et cependant l'institution subsista. C'est que, dans la pensée du législateur, elle devait encore être appelée à rendre des services aux intéressés.

Au débiteur, elle devait, disait-on, par suite de la qualification de « vente volontaire » ou de « vente sur publications judiciaires » qui lui est donnée, éviter le discrédit que jettent sur tout individu des poursuites en expropriation forcée; elle devait, en outre, lui permettre de prendre part à la fixation de la mise à prix et à la formation des lots.

A tous les intéressés, elle devait être utile en permettant de donner à la vente plus de solidité, et, par suite, de trouver acquéreur à meilleur prix qu'en cas de vente sur saisie. En effet, le créancier, qui poursuit une saisie immobilière, ne peut, dans le cahier des charges qu'il fait dresser par son avoué,

établir, faute de renseignements, l'origine exacte de la propriété du saisi ; il en résulte un doute, une incertitude, un danger d'éviction, susceptibles d'écarter les enchérisseurs. Dans la conversion, le saisi s'associe à la vente ; il donne, ou doit donner toutes les indications sur l'état de la propriété ; par là même, il établit d'une façon précise sa qualité de propriétaire de l'immeuble vendu, et ainsi, la crainte d'éviction disparaissant, la vente est facilitée.

Enfin, la conversion devait être utile au poursuivant ; on sait, en effet, que, si la saisie immobilière suit son cours normal, la vente des biens saisis est faite sur la mise à prix fixée par ce dernier dans le cahier des charges, et que, si aucune enchère ne se produit lors de la mise aux enchères, l'immeuble lui est adjugé pour la mise à prix qu'il a indiquée (art. 706, § 2). La conversion aura pour effet, nous le verrons plus tard, de le libérer de cette obligation de se rendre adjudicataire.

Ces avantages, qui, en théorie, semblent très importants et de nature à donner une grande extension aux ventes sur conversion, perdent une partie de leur valeur, si on les considère au point de vue pratique.

Tout d'abord, peut-on croire sérieusement que notre institution permette de sauvegarder la considération du débiteur ? Ce n'est en réalité qu'une fausse apparence. Que, sur les placards et les affi-

ches, qui feront connaître la vente au public, on inscrive « vente sur conversion de saisie immobilière », ou bien « vente sur publications judiciaires », le public, qui se renseigne, ne tarde pas à connaître le motif de la vente, et la situation véritable du propriétaire de l'immeuble, si bien que son crédit et sa considération en souffrent tout autant que si une saisie immobilière avait été annoncée.

Quant à l'avantage donné au saisi de prendre part à la fixation de la mise à prix et au lotissement, remarquons seulement qu'il est bien atténué si l'on songe, d'une part, que le saisissant est déchargé de l'obligation de se rendre adjudicataire pour la mise à prix, et que, si aucun enchérisseur ne se présente, l'immeuble devra être revendu sur baisse de mise à prix, ce qui entraînera une augmentation notable des frais ; et, d'autre part, que, même en cas de vente sur saisie immobilière, le débiteur peut, s'il est soucieux de ses intérêts, présenter des observations sur le lotissement et y demander des modifications (art. 694 C. proc. civ.).

Reste à examiner le dernier argument en faveur de la conversion : elle permet d'établir l'origine exacte de la propriété du saisi et en conséquence de consolider la vente et d'obtenir une adjudication à un prix plus élevé. C'est là certainement le principal avantage de notre institution. Sans doute, si la procédure d'expropriation forcée suit son cours, le saisi

a la faculté de donner tous les renseignements propres à faciliter la vente, mais, s'il y a conversion, il en a l'obligation, car, en acceptant la vente suivant cette procédure, en demandant au tribunal, d'accord avec tous les intéressés, de l'autoriser, il a, par là même, pris l'engagement d'y apporter tout son concours.

Cependant, par son mauvais vouloir, le débiteur pourra faire disparaître cet effet utile de la conversion. Qu'il refuse de produire ses titres de propriété, de renseigner l'avoué ou le notaire qui dressera le cahier des charges, ses créanciers ne pourront l'y contraindre; ils vendront alors sans donner l'établissement de propriété et n'auront contre le saisi qu'une action en dommages-intérêts, qui sera inefficace, puisqu'il est insolvable. Ils pourront aussi demander la résolution du contrat de conversion, conformément à l'article 1184 du Code civil, et reprendre la procédure de saisie immobilière au point où ils l'avaient abandonnée pour convertir, mais ce procédé entraînerait des lenteurs préjudiciables à tous.

En réalité, pour que la vente sur conversion permît d'établir d'une façon exacte l'origine de la propriété du saisi, il faudrait que ce dernier y consentit sans arrière-pensée et qu'il eût véritablement l'intention d'aliéner; mais le plus souvent, il n'aura pas cette intention; la vente sur conversion restera tou-

jours pour lui une vente forcée, comme l'est celle sur saisie, et il lui répugnera de la faciliter en donnant des renseignements.

Toutefois, en supposant que le saisi comprenne son intérêt véritable et qu'il concoure à la réalisation de la vente dans toute la mesure de ses moyens, nous pensons que l'avantage le plus appréciable de la conversion sera précisément le dernier que nous venons de signaler. Tous les autres nous apparaissent, lorsqu'on les examine, ainsi que nous venons de le faire, à un point de vue général, comme un peu chimériques, car ils ont pour contre-partie des inconvénients sérieux ; de sorte que, si l'on songe que pour convertir une vente sur saisie immobilière en vente volontaire, il faut le concours d'un nombre quelquefois élevé d'individus, et que l'adjudication, qui intervient à la suite de cette procédure, ne purge pas toujours les hypothèques, on comprend que cette institution ne soit pas très répandue dans la pratique.

Cependant, il peut se trouver des circonstances spéciales à chaque cas particulier dans lesquelles la vente sur conversion sera avantageuse ; ce sera l'office du juge de les examiner. Il peut arriver, par exemple, que, dans certains cas, il y ait avantage évident pour les parties à ce que l'immeuble saisi soit vendu devant notaire ou devant un tribunal autre que celui du lieu de sa situation ; la conversion permettra d'arriver à ce résultat.

Le projet de réforme du Code de procédure civile, qui est à l'étude depuis de longues années, et qui a été déposé en 1894 sur le bureau de la Chambre des députés, laisse subsister la vente sur conversion, mais il lui rend son utilité ancienne : l'économie des frais. D'après ce projet, lorsque la conversion sera demandée avant la sommation faite conformément à l'article 692 du Code de procédure, le président du tribunal statuera seul par une simple ordonnance, et ainsi les frais du jugement de conversion seront évités. Si la demande est postérieure à cette sommation, elle sera faite par un dire annexé au cahier des charges dressé pour parvenir à la vente sur saisie, avant l'audience fixée pour la lecture de ce cahier, et il sera statué par le jugement qui donnera acte de cette lecture. En outre, l'adjudication sur conversion purgera toujours les hypothèques.

Ces réformes, si elles étaient adoptées, rendraient à la conversion toute son importance ancienne, car l'intérêt pécuniaire, qu'auraient les parties à accepter ce mode de vente, serait considérable ; c'est d'ailleurs le seul qui puisse en faire une institution véritablement pratique.

DEUXIÈME PARTIE

DE LA DEMANDE DE CONVERSION

CHAPITRE PREMIER

QUI PEUT DEMANDER LA CONVERSION

La loi exige de ceux qui demandent la conversion d'une saisie immobilière en vente sur publications judiciaires, trois conditions :

- 1° Il faut qu'ils soient intéressés à la conversion ;
- 2° Qu'ils soient majeurs et maîtres de leurs droits ;
- 3° Qu'enfin ils soient tous d'accord pour former cette demande.

Première condition. — La conversion doit être demandée par ceux qui y sont intéressés.

L'intérêt étant la limite des actions, il n'y a rien d'étonnant à ce que le législateur lui subordonne le droit de demander la conversion. Le Code de procédure de 1806, dans son article 747, l'avait déjà exigé comme condition primordiale de cette de-

mande ; l'article 743, tel qu'il fut rédigé dans la loi du 2 juin 1841, reproduit sur ce point cette ancienne disposition.

Mais, que faut-il entendre en notre matière par « parties intéressées » ? L'ancien article 747 était resté muet sur la question, ce qui avait donné naissance à une controverse assez vive entre la jurisprudence et les auteurs.

D'après la cour de Cassation (1), les seuls intéressés, jusqu'à la notification du placard faite aux créanciers inscrits en vertu de l'article 695 du Code de procédure, étaient le poursuivant et le saisi, car jusqu'alors ils étaient seuls parties à la procédure d'expropriation forcée. Mais, lorsque cette notification avait été faite, elle avait pour effet de lier à la saisie les créanciers inscrits, qui devaient alors être compris parmi les intéressés, et, à ce titre, être appelés à concourir à la demande de conversion. En décidant ainsi, la Cour de cassation mettait en harmonie les dispositions des articles 747 et 696 du Code de procédure civile. La loi, dans ce dernier article, décidait qu'avant l'enregistrement de la notification des placards en marge de la transcription de la saisie, celle-ci pouvait être rayée avec le consentement du saisi et du poursuivant, mais, qu'après cet enregistrement, la radiation n'en pourrait plus être opérée

1. Arrêt du 8 janvier 1833 (Sirey, 1833-1-84). Voir aussi Colmar, 26 juillet 1883 (Sirey, 1834-2-168).

qu'avec le concours des créanciers inscrits ou en vertu de jugements rendus contre eux. Il eût été illogique d'exiger le consentement de ces créanciers à la conversion même avant les notifications, alors que, pour la radiation, acte plus grave, puisqu'il rend au saisi sa capacité d'aliéner, tandis que la conversion la laisse subsister, l'accord du saisissant et du saisi suffisait ; et la cour suprême ne voulut pas admettre que le législateur ait, dans deux hypothèses analogues, donné des solutions différentes.

Les auteurs ne s'étaient pas arrêtés à cette considération, et, regardant comme arbitraire la distinction faite par la jurisprudence, ils décidaient que, quelle que fût l'époque de la procédure d'expropriation forcée à laquelle la conversion était demandée, le concours du poursuivant, du saisi et des créanciers inscrits était nécessaire pour celle-ci(1). Ils invoquaient, à l'appui de leur théorie, le texte même de l'article 747 du Code de procédure, qui ne faisait aucune distinction entre les divers intéressés, et l'article 127 du tarif des avoués de première instance, qui, déterminant le coût de la requête afin de conversion, indiquait qu'elle devait être faite « sur le consentement de toutes les parties intéressées », sans classer celles-ci en deux catégories suivant que les notifi-

1. Chauveau, v^o *Dictionnaire de procédure*, v^o Saisie immobilière, n^o 844 — Pigeau, *Procédure civile*, tome, 2, p. 401 n^o 4 — Carré, tome 2, p. 700, n^o 2531.

cations des placards avaient ou n'avaient pas été délivrées aux créanciers.

Quoi qu'il en soit, et sans entrer dans le détail des discussions qui s'élevèrent à ce propos, constatons seulement que cette controverse n'a plus d'objet aujourd'hui. L'article 743 § 3 l'a fait cesser, en décidant que les parties intéressées à la conversion étaient, avant la sommation aux créanciers prescrite par l'article 692 du Code de procédure, le poursuivant et le saisi seuls, et, après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers inscrits. La sommation de l'article 692 a remplacé, depuis la loi du 2 juin 1841, la notification des placards ; c'est donc la théorie de la jurisprudence qui se trouvait consacrée.

Cette sommation, prescrite par l'article 692, tel qu'il fut rédigé lors de la loi de 1841, est adressée aux divers créanciers inscrits sur l'immeuble du chef du saisi ou d'un des anciens propriétaires, et elle a pour objet de les inviter à prendre communication du cahier des charges dressé pour parvenir à la vente sur saisie, y fournir leurs dires et observations, assister à sa lecture et à sa publication, ainsi qu'à la fixation du jour de l'adjudication. Si, parmi les créanciers inscrits, se trouve un vendeur précédent non payé, elle l'avertit qu'à défaut de former sa demande de résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il sera définitivement

déchu à l'égard de l'adjudicataire du droit de la faire prononcer.

Cette sommation a pour effet de lier ceux à qui elle est adressée à la procédure de saisie, en les mettant en mesure de la suivre, de la surveiller, de la contrôler dans toutes ses phases, et de prendre part à l'adjudication, qui la termine.

Dès lors, il est facile de comprendre le motif de la division en deux catégories des personnes dont le concours est nécessaire pour former la demande de conversion. Avant cette sommation, le poursuivant et le saisi seuls connaissent la saisie ; seuls, ils sont parties à la procédure et, par conséquent, capables de décider sur les suites qu'il convient de lui donner. Mais, lorsque les créanciers inscrits ont été sommés, il devient impossible, puisque la sommation les lie à la procédure, de modifier le cours régulier de la saisie sans obtenir leur consentement. C'est là ce que le législateur de 1841 a bien compris en écrivant l'article 743, § 3, et c'est là le véritable motif de cette disposition.

La loi du 21 mai 1858 est venue modifier l'article 692 ; mais, cette modification s'étant bornée à l'adjonction de dispositions nouvelles à l'ancien article, tout ce que nous venons de dire sur la nécessité d'obtenir le concours des créanciers inscrits à la demande de conversion, lorsque la sommation a été faite, est encore vrai aujourd'hui.

Toutefois, aux termes de cet article réformé en 1858, la sommation devra être adressée à la femme du saisi, aux femmes des précédents propriétaires, au subrogé-tuteur des mineurs ou interdits, et aux mineurs devenus majeurs, en un mot à tous ceux qui peuvent avoir sur l'immeuble saisi des hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites, et qui sont connus du poursuivant, d'après son titre. Elle devra, en outre, contenir l'avertissement que, pour conserver les hypothèques légales sur l'immeuble exproprié, il sera nécessaire de les faire inscrire avant la transcription du jugement d'adjudication. Enfin, ajoute l'article 692, copie en sera délivrée au procureur de la République de l'arrondissement où les biens sont situés, lequel sera tenu de requérir l'inscription des hypothèques légales existant du chef du saisi seulement sur les biens compris dans la saisie.

Devrons-nous étendre à ces créanciers à hypothèques légales l'article 743, et dire : par l'effet de la sommation qu'ils ont reçue, ils sont parties intéressées à la procédure de saisie, donc pour former une demande de conversion, leur concours sera nécessaire ?

Pour résoudre cette question, il faut faire une distinction. Si, se conformant à l'avertissement qui leur est donné dans la sommation, les créanciers, qui ont des hypothèques légales sur l'immeuble saisi, les

ont fait inscrire, avant la demande de conversion, leur consentement à celle-ci est obligatoire, parce qu'ils sont créanciers inscrits, liés à la procédure de saisie immobilière par la sommation qui leur a été adressée et à laquelle ils se sont conformés.

Si, au contraire, ces créanciers n'ont pas fait inscrire leurs hypothèques, on ne peut les considérer comme parties intéressées et exiger leur concours à la demande de conversion. Les termes mêmes de l'article 743, § 3, s'y opposent ; en outre, ces créanciers à hypothèques légales sont souvent incertains, la sommation, qui leur est faite, a pour but de les faire apparaître ; s'ils ne se font pas connaître, il ne peut être question d'obtenir leur consentement, ce serait enlever tout espoir de conversion aux véritables intéressés, et certainement telle n'a pas été la pensée du législateur.

Nous arrivons donc à cette conclusion que, lorsque la sommation prescrite par l'article 692 du Code de procédure, modifié par la loi de 1858, a été faite, la demande de conversion doit être formée par le saisi, le saisissant, et tous les créanciers, qui ont été sommés et qui sont inscrits au moment de cette demande.

Si l'un des créanciers inscrits n'a pas été sommé par erreur, il n'est pas devenu partie à la procédure de saisie, donc il n'y aura pas lieu d'obtenir

son consentement pour demander la conversion (1). En effet, il y a une corrélation évidente entre les articles 743 et 692. Si le premier considère les créanciers inscrits comme intéressés à la conversion, c'est parce qu'ils ont été sommés ; s'ils ne l'ont pas été, ils sont étrangers à la procédure, et ne peuvent prétendre donner leur avis sur les incidents qui peuvent s'élever, notamment sur la nécessité de convertir. Toutefois, pour que cette théorie soit exacte, il faut que le créancier inscrit n'ait pas été omis volontairement de la sommation, sinon il serait admis à prouver la fraude et pourrait attaquer le jugement de conversion par la voie de la tierce opposition. Enfin, pour être complet, il faut ajouter que l'adjudication sur conversion, qui, nous le verrons plus loin, a pour effet de purger les hypothèques des créanciers sommés et inscrits, sera, vis-à-vis du créancier omis, *res inter alios acta*, et laissera subsister leur hypothèque.

Il peut arriver aussi que des créanciers n'aient pas reçu la sommation de l'article 692, parce qu'ils n'étaient pas inscrits au moment où cet acte a été fait, et qu'ils aient pris inscription dans l'intervalle qui s'est écoulé entre cette formalité et la demande de conversion. Devront-ils être considérés comme des intéressés, au sens de l'article 743, § 3, et, à ce

1. Voir en ce sens, Orléans, 24 novembre 1888, D. P. 1891, 2. 134.

titre, être admis à prendre part à la conversion ? Le doute vient de ce que la loi répute intéressés, après la sommation, tous les créanciers inscrits, ce qui semble comprendre tous ceux qui ont une inscription au moment de la demande de conversion. Nous ne pensons pas que telle ait été la pensée du législateur. Les créanciers, qui n'ont pas été sommés, parce qu'ils n'ont fait inscrire leur hypothèque qu'après les sommations, sont étrangers à la poursuite de saisie immobilière, ils l'ignorent légalement, par conséquent, ils ne pourront, pas plus que les créanciers omis, dont nous venons de parler, être appelés à la convertir en vente volontaire.

Cependant, la loi a offert à tous ces créanciers qui n'ont pas été sommés, soit par suite d'une erreur, soit parce qu'ils n'ont pris leur inscription que postérieurement à la sommation, un moyen de sauvegarder leurs droits : c'est d'intervenir spontanément à la poursuite. Etant alors créanciers inscrits, et liés, par leur intervention, à la procédure de saisie immobilière au moment de la demande de conversion, ils se trouveront dans les conditions requises pour être réputés intéressés à celle-ci et pour y prendre part.

Toutefois, s'il faut reconnaître, comme nous venons de le faire, ce droit d'intervention à certains créanciers, il faut le limiter au cas où la demande de conversion est faite après la sommation de l'ar-

ticle 692, car, dans ce cas seulement, la loi reconnaît aux créanciers inscrits la qualité d'intéressés. Si la demande de conversion est antérieure à cette sommation, le poursuivant et le saisi y sont seuls intéressés, l'article 743 est formel sur ce point, et on ne pourrait, sans le violer, autoriser les créanciers à intervenir dans la procédure de saisie afin de former cette demande ou d'y concourir. La loi a considéré qu'avant la sommation, les créanciers inscrits étaient représentés par le saisissant dans la poursuite, et surtout elle a voulu, en diminuant autant que possible le nombre des personnes appelées à y concourir, faciliter les conversions.

Reste enfin, en ce qui concerne la détermination des personnes intéressées, une dernière situation à examiner. Il peut arriver que, pendant le temps qui s'écoule entre une demande de conversion formée par le saisissant et le saisi seuls, et le jugement qui doit statuer sur cette demande, la procédure de saisie immobilière ait été continuée et que la sommation de l'article 692 ait été faite. Aussitôt, la nécessité d'obtenir le concours des créanciers inscrits à la conversion apparaîtra; la demande, qui avait été formée, sera non avenue et devra être renouvelée par le saisi, le saisissant et tous les créanciers inscrits agissant d'un commun accord. Cette solution ressort bien clairement des termes de l'article 743, § 3; elle est en outre conforme à l'esprit de la loi :

en établissant que les créanciers sommés devraient être appelés à décider sur la nécessité de transformer la vente sur saisie immobilière en vente volontaire, le législateur a considéré que, puisqu'ils étaient parties à la procédure et que celle-ci devait produire vis-à-vis d'eux certains effets, aucune modification à sa marche régulière ne devait être faite sans leur consentement ; dès lors, s'il avait suffi de faire la sommation après la demande de conversion et avant le jugement qui interviendra sur celle-ci, pour priver les créanciers inscrits du droit d'y prendre part, il eût été trop facile au poursuivant et au saisi de s'affranchir de l'obligation d'obtenir leur concours pour convertir et ainsi de violer l'article 743.

Deuxième condition. — Pour pouvoir demander la conversion, il faut que les intéressés soient majeurs et maîtres de leurs droits (art. 743, § 3).

Il ne faut pas conclure de cette disposition de l'article 743, par argument *a contrario*, que la conversion est impossible, si l'une des personnes, qui doit y consentir, est incapable. Nous en trouvons la preuve dans l'article 744 du Code de procédure civile, qui nous indique comment la demande de conversion sera formée, si, parmi les intéressés, se trouve un incapable ; « pourront former les mêmes « demandes ou s'y adjoindre, dit cet article, le tuteur du mineur ou interdit, spécialement autorisé

« par un avis de parents, le mineur émancipé, assisté de son curateur, et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui ».

Reprenons l'énumération de cet article.

S'il y a un mineur ou un interdit, son tuteur pourra demander la conversion ou y consentir, mais à la condition de se faire autoriser par le conseil de famille. Le législateur a considéré qu'il y avait là un acte grave, parce qu'il permettait d'éviter les formalités protectrices de la saisie immobilière, et que la nécessité d'obliger le tuteur à se faire habiliter par un avis de parents pour l'accomplir s'imposait. Cependant, il n'a pas exigé que la délibération du conseil de famille fût homologuée par le tribunal ; la raison en est que cette homologation serait inutile, puisque le tribunal doit être appelé à statuer sur la demande de conversion, et qu'il la rejettera, s'il la croit contraire aux intérêts du mineur ou de l'interdit. La majorité des auteurs est en ce sens (1).

Si, parmi les intéressés, est un mineur émancipé, il ne pourra former la demande de conversion ou s'y adjoindre, que s'il est assisté de son curateur. La raison de décider ainsi est la même que pour le cas du mineur ou de l'interdit.

1. Chauveau, *Procédure civile*, tome V, 2^e part., quest. 2248 ; Bioche, *Dict. de proc. civ.*, v^o *Saisie immob.*, n^o 779 ; Boitard, Colmet d'Age et Glasson, *Cours de procédure*, tome II, n^o 1014 ; Garsonnet, tome IV, § 741 ; En sens contr. : Pigeau, *Proc. civ.*, tome II, page 241.

Du mineur émancipé, il faut rapprocher les prodigues et les femmes mariées, dont l'article 744 ne s'occupe pas, et dire qu'ils ne pourront former la même demande, celles-ci sans l'autorisation de leur mari ou de la justice, ceux-là sans l'assistance de leur conseil judiciaire. En décidant ainsi, nous ne ferons qu'appliquer purement et simplement les articles 215, 217 et 513 du Code civil, qui défendent à ces incapables d'ester en justice et de contracter sans ces assistance ou autorisation

Enfin, l'article 744 permet aux administrateurs légaux des biens d'autrui de former une demande de conversion ou de s'y adjoindre. Par cette formule générale, la loi entend désigner tous ceux qui sont chargés de gérer les biens des incapables ; elle s'applique donc aux maris, lorsqu'il s'agit des biens de leurs femmes, dont ils ont l'administration, par exemple, dans le cas de régime dotal, aux administrateurs des biens des absents présumés, à ceux des biens des personnes dont l'interdiction est poursuivie, aux curateurs des successions vacantes, aux syndics définitifs et provisoires des faillites, au père administrateur légal des biens de ses enfants mineurs, à ceux qui sont chargés de gérer les immeubles des personnes morales, de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics, aux héritiers bénéficiaires.

Cependant, un doute s'est élevé sur le point de

savoir si les administrateurs provisoires, et notamment les syndics provisoires de raillites, ont capacité pour former la demande de conversion ou pour s'y adjoindre. On dit, dans le sens de la négative, qu'ils n'ont, en vertu du jugement, qui leur a conféré leur fonction, que le pouvoir de faire des actes d'administration, qu'ils n'ont pas celui de faire des actes d'aliénation, et que la conversion, étant un acte de cette dernière catégorie, leur est interdite. Ce raisonnement nous semble tout à fait inexact. Ce qui est défendu aux administrateurs provisoires, c'est de poursuivre la vente, par conséquent de faire une saisie immobilière; mais, si une poursuite d'expropriation forcée est en cours, au moment où ils entrent en fonctions, la conversion, loin d'être un acte d'aliénation, peut être considérée comme un acte de bonne administration, qu'il est de l'intérêt de celui dont les biens sont administrés de réaliser; il pourrait donc lui être préjudiciable de retarder la demande de conversion jusqu'à la nomination des syndics définitifs (En ce sens, Civ. cass., 23 août 1836, S. 1836. 1. 706). Le texte même de l'article 744 vient à l'appui de notre théorie; en effet, la généralité de ses termes ne suppose aucune exception; le pouvoir, dont il investit tous les administrateurs légaux des biens d'autrui, s'étend indistinctement à tout administrateur, provisoire ou définitif, qui est nommé par la justice dans les cas et les formes déterminés par la loi.

Quant aux faillis, ils ne peuvent jamais demander la conversion, car ils sont dessaisis de leurs biens et ne sont par conséquent pas maîtres de leurs droits.

Les administrateurs légaux, dont s'occupe l'article 744 *in fine*, ont-ils besoin d'une autorisation pour demander la conversion ou pour y consentir? L'article 744 ne le dit pas, et son silence doit être interprété dans le sens de la négative. D'ailleurs, on ne concevrait pas, dans la plupart des cas, qui, en dehors du tribunal, aurait compétence pour donner cette autorisation; or, le tribunal sera toujours appelé à statuer sur la demande de conversion, ce qui rend inutile son autorisation préalable.

Cependant, il faut faire une exception en ce qui concerne les préfets et les maires, agissant en leur qualité de représentants des départements et des communes, et en ce qui concerne les administrateurs des établissements publics. Il résulte en effet des articles 4 et 36 de la loi du 10 mai 1838, reproduits par celle du 10 août 1871, article 46, n° 15, que le Conseil général doit « statuer sur les actions à intenter ou à soutenir au nom du département, sauf les cas d'urgence, dans lesquels la commission départementale pourra statuer ». Il résulte de l'article 121 de la loi municipale du 5 avril 1884 que « nulle commune ou section de commune ne peut ester en justice sans l'autorisation du Conseil de préfecture ». Enfin, les établissements publics ne

peuvent plaider sans le consentement du même conseil. Dès lors, il nous semble que ces règles doivent être combinées avec l'article 744, et, en conséquence, il faut décider que, pour former une demande de conversion ou s'y adjoindre, les préfets, les maires, les administrateurs des établissements publics devront être autorisés par le Conseil général ou par le Conseil de préfecture.

Cette solution est en harmonie avec celle admise par l'article 744, § 1, en ce qui touche les tuteurs, et cette concordance se comprend aisément si l'on songe que les préfets, les maires, les administrateurs des établissements publics sont, vis-à-vis des départements, des communes et de ces établissements, dans une situation analogue à celle des tuteurs vis-à-vis de leurs pupilles.

Nous avons supposé jusqu'ici que les intéressés à la conversion, majeurs ou incapables au moment de la demande, restent tels jusqu'à l'adjudication. Il nous reste à examiner quelle sera l'influence sur la conversion du changement d'état de l'une de ces parties intéressées. Si ce changement survient après le jugement qui a autorisé la vente, il n'a aucune influence sur celle-ci. C'est ce que décide en termes formels l'article 747 du Code de procédure : « si, « après le jugement, il survient un changement dans « l'état des parties, soit par décès ou faillite, soit « autrement, ou si les parties sont représentées par

« des mineurs, des héritiers bénéficiaires ou autres
« incapables, le jugement continuera à recevoir sa
« pleine et entière exécution ».

Mais, par argument *a contrario*, si le changement d'état survient avant que le jugement de conversion ait été rendu et postérieurement à la demande, celle-ci devra être considérée comme non avenue, et une autre requête devra être présentée, avec le concours des nouveaux et des anciens intéressés.

Il semble que cette théorie soit en contradiction avec celle que nous avons soutenue plus haut, à savoir que le contrat de conversion est parfait entre les parties intéressées aussitôt qu'elles y ont consenti ; s'il en est ainsi, en effet, le changement d'état de l'une de ces dernières ne peut avoir pour résultat de dissoudre le contrat, car, en consentant à la conversion, alors qu'il en était capable, l'intéressé dont l'état est modifié a représenté tous ses héritiers et ayants cause ; on ne comprend pas pourquoi ceux-ci auront le droit de considérer la demande de conversion comme non avenue.

Cette contradiction n'est qu'apparente. Il est bien vrai que, lorsque toutes les parties intéressées à la conversion y ont consenti, le contrat est définitivement formé entre elles, en ce sens que l'une ne pourrait, sans l'assentiment des autres, retirer son consentement. Mais il ne faut pas oublier que ce contrat a une nature spéciale, que c'est un con-

trat judiciaire, ce qui permet de justifier la disposition de l'article 747. En effet, le contrat de conversion doit, pour devenir exécutoire, être soumis à l'approbation du tribunal du lieu où les biens saisis sont situés ; une instance sera introduite devant celui-ci, et cette instance sera, conformément aux principes ordinaires, susceptible d'être interrompue ; le changement d'état de l'une des parties avant le jugement sera une cause d'interruption, et dès lors, s'ils veulent poursuivre, les intéressés devront obtenir le consentement des représentants de celui dont l'état vient de changer.

L'article 747 ne contient donc qu'une application des règles ordinaires en matière d'interruption d'instance, sauf quelques particularités qu'il faut signaler.

1° D'après le droit commun, l'interruption d'une instance ne peut se produire que si l'événement, qui y donne lieu, survient avant que l'affaire soit en état (art. 342 et 344 C. proc. civ.). Une affaire est considérée comme en état lorsque la plaidoirie est commencée, et celle-ci est réputée commencée quand les conclusions au fond ont été prises à l'audience (art. 343).

En matière de conversion, l'affaire ne sera en état que lorsque le jugement aura été rendu, puisque, jusqu'à ce moment, elle pourra être interrompue par le changement d'état de l'un des intéressés (art. 747 C. proc. civ.).

2° En droit commun, les seules causes d'interruption des instances sont la mort de l'une des parties et la mort, la démission ou la destitution de son avoué (art. 345 C. proc. civ.). Le changement d'état de l'une des parties n'interrompt pas la procédure.

En cas de conversion, tout changement quelconque dans l'état de l'une des parties intéressées produit cet effet, et il faut, pour la reprendre, obtenir de nouveaux consentements.

En outre, la cessation des fonctions de l'avoué de l'un de ceux qui ont pris part à la conversion ne produit aucun effet au point de vue de la procédure. car, la partie, dont l'avoué n'est plus en fonctions existant toujours et n'ayant pas changé d'état, son consentement subsiste et n'a pas besoin d'être renouvelé (1).

Troisième condition. — Pour que la conversion soit possible, il faut que tous les intéressés y consentent.

L'article 743 du Code de procédure civile nous dit en effet que la requête afin de conversion sera signée par les avoués de *toutes* les parties. C'est donc que le refus de l'un d'entre eux de signer met les autres dans l'impossibilité de présenter au tribunal la requête, et, par suite, d'obtenir le jugement de conversion.

Cette condition n'est qu'une application de la rè-

1. Garsonnet, tome IV, § 743, p. 381. Chauveau, tome V, II^e part. *Quest.* 2454.

gle fondamentale que nul ne peut être forcé de contracter. Autoriser le juge à admettre la conversion d'une saisie immobilière en vente sur publications judiciaires malgré la résistance de l'un des intéressés, c'eût été l'autoriser à sanctionner un contrat inexistant, par suite d'absence de consentement, et à lui faire produire contre celui qui a refusé d'y adhérer les mêmes effets que s'il y avait librement consenti.

Cette règle cependant a paru trop rigoureuse à certains auteurs; il leur a semblé impossible que le législateur ait, malgré l'intérêt que peut avoir la majorité des créanciers à obtenir la conversion, subordonné celle-ci au caprice d'un seul, et, pour repousser l'argument tiré de l'article 745, ils prétendent que, si les rédacteurs de la loi du 2 juin 1841 avaient voulu permettre à un seul des créanciers d'empêcher la conversion en y refusant son concours, ils l'auraient formellement exprimé dans un texte spécial; que, s'ils ne l'ont pas fait, c'est qu'ils s'en sont rapportés à la règle que, dans toute assemblée de créanciers, la majorité fait la loi. A l'appui de cette manière de voir, ils invoquent ce qui se passe en cas de faillite où, lorsqu'il s'agit de consentir au failli le concordat, la majorité des créanciers lie la minorité et l'oblige à accorder au débiteur la remise d'une partie de la dette ou des délais d'une certaine étendue pour se libérer (1).

1. Persil. *Commentaires de la loi du 2 juin 1841*, p. 332.

Cette théorie n'est pas exacte. L'article 745, C. proc. civ., indique d'une façon assez nette quelle a été la volonté du législateur, lorsqu'il nous dit que les avoués de toutes les parties devront signer la requête de conversion.

En outre, on ne peut appliquer ici une règle analogue à celle admise en cas de concordat, qui est une exception au principe général qu'un contrat n'est valablement formé que lorsque toutes les parties y ont librement consenti ; les exceptions sont de droit étroit, et ne peuvent s'étendre d'un cas à un autre.

Sans doute, la théorie que nous croyons être celle de la loi, pourra avoir le résultat fâcheux que signalent ses adversaires, le caprice d'un seul pourra empêcher la conversion, mais l'article 745 est formel, et il n'appartient pas à l'interprète de le modifier.

Si l'un des intéressés au sens de l'article 743 n'a pas concouru à la demande de conversion, le jugement ne peut être rendu ; s'il l'a été par erreur, le créancier omis peut l'attaquer par la voie de la tierce opposition. C'est une conséquence immédiate de la

Delaporte, *Pandectes françaises*, proc. civ., tome II, p. 338. Cette théorie est repoussée par MM. Boitard, Colmet d'Age et Glasson, *Proc. civile*, tome II, n° 1009. Chauveau, t. V, 2^e partie, *Quest.* 2450. Civ. cass., 11 novembre 1862, S. 63, 1. 241.

théorie que nous avons admise ; elle lui sert de sanction.

Pour réussir dans son opposition, le créancier doit-il prouver qu'il avait intérêt à ce que la conversion ne fût pas prononcée ? On a soutenu l'affirmative, en invoquant la maxime « pas d'intérêt, pas d'action » ; la Cour de Douai, le 28 août 1860 (1), admit cette opinion, et rejeta la tierce opposition formée par un créancier sommé contre un jugement de conversion rendu sans qu'il ait concouru à la demande, sous le prétexte que l'opposant ne justifiait pas du préjudice que lui causait la conversion.

La Cour de cassation, le 11 novembre 1862 (S. 65. 1. 241), cassa cet arrêt : « La loi, dit-elle, en « exigeant pour la conversion le consentement de « tous les intéressés, laisse à chacun d'eux le soin « d'apprécier l'intérêt qu'il peut avoir pour l'un ou « pour l'autre de ces deux modes de vente (vente « sur saisie immobilière ou vente sur conversion) « et on ne peut, sous prétexte de défaut d'intérêt, « méconnaître le droit que la loi accorde à chaque « partie intéressée de s'opposer à la conversion, « même sans exprimer de motif, et par le seul effet « de sa volonté. »

Nous nous rallions sans hésiter à la doctrine de la Cour de cassation. La seule question que l'on

1. Voir le *Journal des Avoués*, années 1861, p. 71 et 1863, p. 462.

doive se poser en effet lorsqu'on recherche quelles sont les personnes qui peuvent demander la conversion ou s'adjoindre à la demande, c'est celle de savoir si la sommation prescrite par l'article 692 a, ou n'a pas été faite ; dans le premier cas, le concours à la conversion de tous les créanciers inscrits et sommés, du poursuivant et du saisi est nécessaire ; si l'un d'eux n'a pas été consulté et n'a pas consenti, il peut se plaindre et former tierce opposition au jugement, car son droit d'opposer son veto à la conversion a été lésé.

Nous avons étudié dans ce chapitre trois des conditions nécessaires pour obtenir la conversion, relatives aux personnes qui doivent former la demande. Dans notre chapitre suivant, nous nous occuperons d'une quatrième condition, concernant l'époque à laquelle la conversion peut être demandée.

CHAPITRE II

ÉPOQUE A PARTIR DE LAQUELLE ON PEUT DEMANDER LA CONVERSION

L'article 678 du Code de procédure dispose que le procès-verbal de saisie immobilière et l'exploit qui en contient la dénonciation au débiteur saisi doivent être transcrits, dans les quinze jours qui suivent celui de la dénonciation, au bureau des hypothèques de l'arrondissement dans lequel sont situés les immeubles saisis.

C'est à partir de cette transcription que la demande de conversion de la saisie en vente sur publications judiciaires peut être formée. Cela résulte des termes mêmes de l'article 745 C. proc. civ. : « Lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement, et lorsque la saisie aura été transcrite, il sera libre... » En outre, un incident, qui se produisit lors des travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841, prouve avec évidence que la volonté du législateur a bien été d'empêcher toute conversion avant la transcription de la saisie. Dans le projet présenté par le gou-

vernement à la Chambre des députés, deux textes étaient en contradiction : l'article 745, qui décidait que la conversion ne serait permise que lorsque la saisie serait transcrite, et l'article 748 qui portait : « les fruits immobilisés en exécution des dispositions de l'article 682 conserveront ce caractère, et, *si le jugement a précédé la transcription*, il aura pour effet... », laissant ainsi supposer que la conversion était possible avant la transcription de la saisie. Un député, M. Thil, à la séance de la Chambre où on discuta ce projet, demanda le maintien de l'article 748 et la suppression, dans l'article 743, des mots « lorsque la saisie aura été transcrite ». On lui répondit que la contradiction avait été aperçue, et que, pour la faire cesser, on avait réformé l'article 748. Il retira son amendement.

La théorie est donc bien certaine : la demande de conversion ne peut être faite qu'à partir du moment où la saisie a été transcrite.

Toutefois, un auteur, M. Persil, dans son commentaire de la loi du 2 juin 1841, page 332, admet la possibilité de demander la conversion avant la transcription. Il commet une erreur certaine, et son opinion doit d'autant moins nous arrêter qu'elle n'est pas motivée ; M. Persil ne l'a émise que tout-à-fait accessoirement, à l'occasion d'une autre question, comme une vérité évidente ; il est probable que c'est par inadvertance ou par un simple oubli momen-

tané des mots du texte de l'article 743 « lorsque la saisie aura été transcrite » .

Cette condition de la transcription préalable de la saisie est une innovation de la loi de 1841 ; l'ancien Code de procédure civile ne l'exigeait pas.

Pour en comprendre le motif, il faut savoir que la transcription a pour effet de donner à la saisie une certaine publicité, de la faire connaître aux tiers intéressés et d'empêcher le conservateur des hypothèques d'en transcrire une nouvelle portant sur les mêmes immeubles.

Ceci étant, si le législateur avait autorisé les parties intéressées à demander la conversion de la saisie avant sa transcription, il aurait pu se faire qu'au cours de la procédure de vente sur conversion une deuxième saisie fût faite, présentée au conservateur des hypothèques et transcrite par celui-ci, puisqu'il ignore la saisie précédente et la conversion dont elle a été l'objet. Et dès lors, on se serait trouvé en présence d'une situation difficile et délicate, une vente sur conversion et une vente sur saisie, deux procédures également régulières et valables, pour parvenir à la vente du même immeuble.

C'est pour échapper à cette éventualité que le législateur n'a autorisé la conversion qu'après la transcription de la saisie, et, disons-le de suite, le jugement, qui ordonnerait la vente sur conversion

d'une saisie non transcrite, pourrait être l'objet d'un pourvoi en cassation pour violation de la loi.

Le moment, à partir duquel la conversion peut être faite, étant ainsi bien déterminé, il faut maintenant rechercher jusqu'à quelle époque de la procédure la demande de la conversion est possible.

La loi ne fixant pas le délai dans lequel cette demande doit être formée, on décide généralement qu'elle peut l'être en tout état de cause, et M. Garsonnet ajoute (tome IV de son traité, p. 368) : « même à la veille de l'adjudication. » Nous irons plus loin, et nous dirons avec MM. Delaporte, tome II, p. 339, et Chauveau, tome V, quest. 2450, 4^o, que, tant que l'immeuble saisi n'aura pas été adjugé, la requête de conversion pourra être présentée au tribunal et que celui-ci devra surseoir à l'adjudication jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande.

Sans doute, ce cas se présentera rarement dans la pratique, car, si la conversion intervient lorsque la procédure de conversion touche à sa fin, les frais de vente seront beaucoup augmentés. Mais si, par impossible, les parties doivent encore trouver dans cette conversion tardive des avantages appréciables, pourquoi ne pourraient-elles pas la demander ? On n'en voit pas la raison.

On a objecté que le but du législateur a été qu'au moment où la procédure de saisie immobilière ar-

rive à son terme, le sort en fût fixé dans le plus bref délai et que, permettre la demande de conversion le jour même de l'adjudication, c'est aller à l'encontre de ce but, car c'est retarder la vente (1).

Cette argumentation ne nous convainc pas. L'article 743 nous prouve que la loi a voulu, avant tout, laisser les parties libres de donner à la procédure de saisie telles suites qu'elles conviendraient et jugeraient les plus avantageuses, et notamment de s'entendre pour substituer à la vente sur expropriation forcée la vente sur conversion; repousser comme tardive une demande à cette fin, formée le jour de l'adjudication sur saisie, ce serait entraver arbitrairement et en dehors de tout texte ce droit des parties intéressées. Nous ne pouvons adhérer à un semblable système.

1. Bordeaux, 6 avril 1838, Dalloz, *Rép. v^o Vente publ. d'im.*, en note, page 821.

CHAPITRE III

TRIBUNAL COMPÉTENT

La demande de conversion doit être portée devant le tribunal saisi de la poursuite d'expropriation forcée ; l'article 745 du Code de procédure civile nous le dit en termes formels. Cette règle n'est pas spéciale à la conversion, elle s'étend à tous les incidents de la saisie immobilière ; elle n'est d'ailleurs qu'une application pure et simple du principe de droit et de raison que le juge du principal est juge de l'incident.

Tout tribunal autre que celui du lieu où sont situés les immeubles saisis, qui est celui de la poursuite, est incompétent.

Mais des difficultés s'élèvent lorsqu'il s'agit de déterminer quelle est la nature de cette incompétence ; est-elle absolue, *ratione materiæ*, ou relative, *ratione personæ* ?

L'intérêt de la question réside dans la différence qui existe entre ces deux sortes d'incompétence : s'il y a incompétence absolue, ou *ratione materiæ*,

les parties ne pourront, d'un commun accord, porter la demande de conversion devant un tribunal autre que celui qui est désigné par l'article 745, car le ministère public aura le devoir d'invoquer l'exception d'incompétence, et s'il ne le fait pas, le tribunal devra d'office se déclarer incompétent.

S'il y a incompétence relative, au contraire, le tribunal n'est pas tenu de se dessaisir, il peut statuer ; le ministère public ne peut pas opposer l'exception, seul le défendeur a ce droit, à condition toutefois d'en user *in limine litis*, de sorte que, si, en consentant à la conversion, les intéressés conviennent d'attribuer compétence à un tribunal autre que celui qui est saisi de la poursuite, cette convention sera valable entre les parties, et par conséquent nul ne pourra soulever l'exception d'incompétence. Toutefois, elle n'obligera pas le tribunal choisi à statuer ; celui-ci restera toujours maître de se déclarer incompétent et de refuser de connaître de la demande.

Avant la loi du 2 juin 1841, une controverse s'était élevée sur la question qui nous occupe. Les auteurs (1) et la Cour de cassation (2) admettaient l'incompétence absolue ; la jurisprudence des Cours

1. Rodière, *Proc. civ.*, tome II, page 343, note 1 ; Chauveau, t. V, 2^e partie, q. 2450, 6^o ; Bioche, *Dict. de proc. civ.*, v^o *Saisie immob.*, n^o 783.

2. Ch. des requêtes, arrêt de règlement de juges du 25 avril 1832 (S. 1832. 1. 378) ; 29 mai 1838 (S. 1838. 1. 539).

d'appel était hésitante. La Cour de Paris notamment, dans les premiers arrêts, adopta la théorie de la Cour suprême (1), puis, dans deux arrêts postérieurs (2), elle admit l'incompétence relative ; enfin, en 1837, dans un arrêt du 18 mars (S. 1837. 2. 209), elle revint à sa première jurisprudence.

Les partisans de la théorie de l'incompétence relative invoquaient, à l'appui de leur opinion, les deux arguments suivants :

1^o La demande de conversion n'est pas un incident de la saisie ; c'est une demande principale et introductive d'instance, dès lors elle est soumise aux règles générales de compétence de l'article 59 du Code de procédure civile, qui, édictées dans le seul intérêt des parties, ne sont pas d'ordre public, mais de compétence purement relative.

2^o En admettant même que la conversion soit un incident de la saisie immobilière, l'incompétence doit encore être relative. En effet, il y a incompétence absolue quand on soumet à un tribunal un débat que la loi de son institution ne lui permet pas de juger, mais il y a seulement incompétence relative, quand on traduit un justiciable devant un magistrat qui n'est pas le sien, lorsque d'ailleurs ce juge a, dans ses pouvoirs, capacité pour connaître

1. Paris, 29 avril 1829 (2^e ch.), 17 juillet 1829 (3^e ch.), (S. 1829. 2. 226 et 323), ; 30 juin 1834 (3^e ch.), (S. 1834. 2. 427).

2. Paris, 26 décembre 1835 (S. 36. 2. 9) et 17 août 1836 (S. 36. 2. 494).

de procès du même genre. Or, en portant la demande de conversion devant un tribunal autre que celui du lieu de la poursuite, les parties ne changent pas l'ordre des juridictions, elles ne font que renoncer à une règle de compétence qui a été écrite dans leur seul intérêt pour saisir de leur demande un juge qui a capacité pour statuer sur des demandes semblables.

Les partisans de la théorie de l'incompétence absolue soutenaient, au contraire, que la conversion est un incident de la saisie immobilière, et qu'il est impossible d'en faire l'objet d'une instance principale. La place qu'occupait l'article 747 de l'ancien Code de procédure dans le titre relatif aux incidents de la saisie immobilière, la forme suivant laquelle la demande de conversion était faite et l'objet de cette demande, qui est de modifier le cours régulier de la saisie, en étaient la preuve. Or, disaient-ils, il est un principe certain, c'est que les incidents sont et doivent rester intimement liés à l'instance principale, et que, par conséquent, ils sont de la compétence exclusive des tribunaux devant lesquels cette instance est pendante. Dès lors, il faut appliquer ce principe à la conversion, et décider qu'aucun tribunal, autre que celui qui est saisi des poursuites en expropriation forcée, ne peut l'accorder.

La loi du 2 juin 1841 a fait cesser toute contro-

verse. L'article 745 nouveau dit, en effet, que la demande de conversion doit être formée par une simple requête présentée au tribunal saisi de la poursuite. En faisant, au profit de ce tribunal, une attribution spéciale de compétence, le législateur a bien manifesté sa volonté de défendre à tout autre de statuer sur les demandes de conversion, et de les obliger à se déclarer d'office incompétents. Un tel système, conforme à la théorie de la Cour de cassation et des anciens auteurs, s'explique par les motifs invoqués avant 1841 : La conversion est bien un incident de la saisie immobilière, au même titre que les demandes en radiation, en nullité, etc.....; pour celles-ci, nulle difficulté ; il allait de soi qu'on ne pouvait songer à les porter devant un autre tribunal que celui qui connaissait de la saisie ; un doute s'étant élevé pour la conversion, il était nécessaire de le faire disparaître, et tel a été le but de l'article 745, qui a appliqué à notre institution la règle commune à tous les incidents.

En résumé, de même que le juge à qui on demanderait la nullité d'une procédure de saisie immobilière, qui n'a pas été suivie devant le tribunal auquel il appartient, devrait se déclarer incompétent sur la réquisition de tout intéressé, ou du ministère public, et même d'office, de même, celui à qui on demanderait de convertir en vente volontaire une saisie immobilière poursuivie devant un

autre tribunal, devrait refuser de statuer, sinon il violerait la loi, ce qui pourrait donner lieu à un recours en cassation.

Cette solution est d'ailleurs très rationnelle, car les juges de la situation des biens saisis, qui sont les mieux placés pour connaître de la poursuite d'expropriation forcée, sont aussi ceux qui apprécieront de la façon la plus sûre les incidents de cette procédure et notamment les avantages que pourra procurer la conversion.

De l'incompétence absolue, nous avons tiré cette conséquence, que, si toutes les personnes, qui sont intéressées à la conversion, s'entendent pour porter leur demande devant un tribunal, qui n'est pas celui désigné par l'article 745, celui-ci, d'office, devra se déclarer incompétent.

Certains auteurs cependant n'admettent pas cette conclusion et prétendent que, quelle que soit la nature de son incompétence, le tribunal, qui est saisi, par tous les intéressés, d'une demande de conversion, doit statuer (1). Puisque toutes ces personnes sont d'accord sur le choix du tribunal auquel on soumettra cette demande, disent-ils, il n'y a aucune raison sérieuse pour obliger ce tribunal à se déclarer incompétent ; ils partent de l'idée que la conversion est un contrat et que ceux qui y intervien-

1. Dalloz A. *Vente publ, d'imm.* n° 1394 ; *Pandectes françaises*, Weiss, v° *Adjudications immobilières*, n° 2125.

nent sont libres d'y insérer telles clauses qui leur conviennent, pourvu qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. Cette idée, à notre avis, ne peut être émise ici : si la loi du 2 juin 1841 a admis, comme nous le croyons, l'incompétence absolue, c'est avec toutes les conséquences qu'elle comporte et, par conséquent, le tribunal indûment saisi doit, soit sur les réquisitions du ministère public, soit d'office, se déclarer incompétent.

Après avoir ainsi étudié les conditions exigées par la loi pour former la demande de conversion, il nous reste à examiner quelle est la procédure suivant laquelle cette demande sera soumise au tribunal et comment elle sera instruite et jugée par celui-ci. C'est ce qui fera l'objet de notre chapitre suivant.

CHAPITRE IV

PROCÉDURE JUSQU'AU JUGEMENT DE CONVERSION

1. — Les anciens articles 747 et 748 du Code de procédure civile ne réglaient pas la procédure à suivre pour porter devant le tribunal compétent la demande de conversion. Seul, l'article 127 du tarif de 1807, pour les avoués de première instance, indiquait que cette demande devait être formée par requête. C'est ce mode de procéder qui a été adopté par le législateur de 1841, dans l'article 745 ainsi conçu : « les demandes autorisées par les articles 743 § 2 et 744 seront formées par une simple requête présentée au tribunal saisi de la poursuite ». En outre, l'ordonnance du 10 octobre 1841 (article 7 du tarif des avoués) ajoute que cette requête ne devra être ni signifiée, ni grossoyée.

Cette procédure est différente de celle qui est établie pour les autres incidents de la saisie immobilière ; l'article 718 du Code de procédure, qui contient la règle de droit commun en cette matière, nous dit en effet que « toute demande incidente à

une poursuite de saisie immobilière sera formée par un simple acte d'avoué à avoué, contenant les moyens et conclusions ». La raison de cette différence tient au caractère particulier de la conversion. Nous avons vu, lorsque nous avons étudié la nature de cette institution, qu'elle suppose, entre toutes les personnes indiquées par l'article 743, un contrat ayant pour but de modifier les formes de la vente ; toute idée de désaccord, de contestation, de procès en est exclue, et par conséquent on ne pouvait songer à employer la même procédure que pour les autres incidents (demandes de nullité, de radiation, de subrogation, etc...) qui sont de véritables instances, où il y a un demandeur et un ou plusieurs défendeurs, qui luttent pour la défense d'intérêts opposés.

C'est ce qui revient à dire en résumé que, tandis que les incidents de la saisie immobilière appartiennent en général à la juridiction contentieuse, la demande de conversion appartient à la juridiction volontaire ou gracieuse. Dans tous les temps en effet, on a distingué deux sortes de juridictions, l'une, contentieuse, provoquée par un litige « *inter invitos et litigantes* », s'exerce devant le tribunal, en audience publique, l'autre, gracieuse, « *inter volentes* », qui est exercée soit par le président du tribunal, soit par la chambre du Conseil.

La requête étant la seule voie par laquelle on s'a-

dresse à la juridiction gracieuse, c'est elle qui devait nécessairement être prescrite pour la conversion.

La requête à fin de conversion, nous dit l'article 745, doit être présentée au tribunal saisi de la poursuite ; et, comme il s'agit d'un acte de juridiction gracieuse, c'est en la chambre du Conseil que celui-ci statuera. Elle doit contenir, d'après le même article, une mise à prix, qui sert d'estimation et sur laquelle devra être faite l'adjudication. En outre, les parties intéressées à la demande y inséreront les diverses clauses du contrat de conversion qu'elles ont passé entre elles, car il est indispensable que le tribunal les connaisse, pour pouvoir statuer ; ces clauses seront relatives notamment au lotissement des immeubles à vendre, et au mode de vente que les intéressés désirent : renvoi devant un juge soit du siège, soit d'un autre tribunal, ou renvoi devant un notaire.

Enfin la requête doit être signée par les avoués de toutes les parties. (Art. 745). Le législateur n'a pas exigé la signature des intéressés eux-mêmes, pour deux raisons principales : d'abord, la requête de conversion est un acte de procédure, or il est de principe que les particuliers n'ont jamais qualité pour rédiger et signer de tels actes, et ensuite, obliger les avoués à soumettre cette requête à la signature de leurs clients, c'eût été perdre en démarches et en correspondance un temps assez long, et retarder sans nécessité la solution de l'incident.

Les avoués signent la requête, en vertu du mandat général qu'ils ont reçu de ceux qu'ils représentent. Il n'est pas nécessaire qu'ils obtiennent un pouvoir spécial pour consentir à la conversion. Ce point, qui est admis unanimement par les auteurs et par la jurisprudence (1), n'est pas douteux ; la preuve de son exactitude résulte des termes mêmes de l'article 745, qui n'exige comme condition de validité de la requête que la signature des avoués, et des travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841. Lors de la discussion de cette loi, les cours d'appel de Bourges, de Nîmes, de Rennes et Riom demandaient qu'on prescrivît que la requête de conversion fût signée par les parties elles-mêmes, ou par un mandataire spécial. Les Cours d'appel d'Amiens et d'Angers, au contraire, prétendaient qu'il fallait laisser aux avoués le droit de prendre l'initiative de la conversion ou d'y adhérer, sans pouvoir spécial de leurs clients ; le garde des sceaux adopta l'opinion de ces dernières cours, et dit, dans son exposé des motifs de la loi : « pour maintenir et encourager la conversion, la loi de 1841 n'exige qu'une simple re-

1. Rennes, 8 août 1839, S. 1840. 2. 99 ; Cass. 17 octobre 1894, S. 1895. 1. 24 ; Bioche, *Dict. de proc. civ.* V^o saisie-immob., n^o 787 ; Rousseau et Laisney, *Dict. de proc. civ.* V^o vente jud. d'imm., n^o 930 ; Chauveau, *Lois de la procédure*, tome V, 2^e partie, quest. 2450 ; Dutruc, *Suppl. aux lois de la procédure*, V^o saisie-immob. n^o 1849 ; Garsonnet, *Traité de procédure*, tome IV, § 740 ; Dalloz, *Rép.* V^o vente publ. d'imm. n^o 1396.

quête présentée par les avoués de toutes les parties. » Ainsi donc, la conversion est un acte normal de la fonction d'avoué, que celui-ci peut faire sans avoir à craindre d'être désavoué par son client. C'est un de ces actes pour lesquels le désaveu n'est pas possible. Toutefois si la conversion avait causé au client un préjudice, celui-ci pourrait en obtenir réparation et intenter contre son avoué une action en dommages-intérêts.

On divise les actes que peuvent faire des officiers ministériels en 3 catégories :

1° Les actes normaux de leur fonction qu'ils accomplissent en vertu de leur mandat général, comme tout mandataire, sous leur responsabilité, c'est-à-dire à peine de dommages-intérêts s'il y a une imprudence ou une négligence ;

2° Les actes qui ont une gravité telle qu'un pouvoir spécial est nécessaire pour les accomplir et que le client peut refuser de reconnaître si l'officier ministériel ne présente pas sa procuration. Pour ces deux premières classes le désaveu n'est pas possible ;

3° Enfin les actes qui nécessitent le désaveu pour que le client puisse les faire tomber. Pour ces actes, un pouvoir spécial est encore nécessaire, mais ce pouvoir se présume. Les actes de cette troisième classe sont tous ceux qui impliquent de la part de l'avoué une renonciation à un droit de son client

(offres, aveu, acquiescement, consentement). On pourrait penser que la conversion doit rentrer dans cette troisième catégorie et que par conséquent, pour y consentir, l'avoué doit être muni d'un pouvoir spécial, qui d'ailleurs se présumerait. Nous ne pensons pas que cette opinion soit exacte ; il résulte en effet des travaux préparatoires, que nous avons cités plus haut, et des mots de l'article 745 « signée par les avoués de toutes les parties intéressées » que la conversion rentre dans les actes d'instruction et de procédure que la loi abandonne à l'appréciation de l'avoué.

II. — La requête est suivie d'une ordonnance, appelée, dans la pratique, ordonnance de « soit communiqué » parce qu'elle contient ordre que la demande soit transmise au Procureur de la République, afin qu'il puisse prendre au sujet de la conversion telles conclusions qu'il jugera convenables.

Elle contient aussi nomination d'un juge, qui sera chargé de faire à la chambre du Conseil un rapport et de donner son avis sur la décision qu'il y a lieu de prendre, et fixation du jour auquel la demande sera examinée.

Par qui sera rendue cette ordonnance ? La loi ne le dit pas. Il faut alors appliquer par voie d'analogie l'article 885 du Code de procédure et décider que c'est au président du tribunal qu'il appartient de la rendre.

III. — Le Procureur de la République, au jour fixé, est entendu en ses conclusions (1) ; le rapport est lu par le juge commis, en la chambre du Conseil, c'est-à-dire à huis clos, sans plaidoiries d'avocat ni d'avoué.

IV. — Enfin le jugement est rendu.

Une controverse s'est élevée sur le point de savoir s'il doit être lu en audience publique. Les partisans de l'affirmative invoquent, à l'appui de leur opinion, l'article 14 de la loi des 16-24 août 1790 ainsi conçu : « en toute matière, civile ou criminelle, les plaidoiries, rapports et *jugements* seront publics » ; la décision de la chambre du Conseil, qui intervient sur la demande de conversion, est qualifiée de jugement par la loi, disent-ils, par conséquent elle doit être lue publiquement.

Cette solution, qui est admise par la pratique, notamment par le tribunal civil de la Seine, et qui compte parmi les auteurs d'assez nombreux adhérents, ne nous semble pas être celle de la loi. Tout d'abord, la qualification de jugement, qui est donnée à la décision de la chambre du Conseil, vient de l'impossibilité où se trouvait le législateur de la dénommer autrement. Ce jugement, nous le verrons dans le chapitre suivant, ne juge rien et n'a aucun des caractères de ceux qui interviennent dans les ins-

(1) En pratique il donne ses conclusions au bas de l'ordonnance.

tances ordinaires. En outre, si on prend dans l'article 14 les mots : « les jugements seront publics », pour les appliquer à notre matière, il faut aussi appliquer le reste de l'article « les plaidoiries et le rapport seront publics », ce qui ne peut se soutenir, puisque la demande est portée devant la chambre du Conseil. L'article 14 doit donc être laissé complètement de côté ; en effet, il pose le principe que tous les procès doivent être instruits et jugés publiquement, et il fait de la publicité du jugement le corollaire, la conséquence de celle des débats ; mais lorsqu'il n'y a ni procès, ni débats publics, rien n'autorise à dire qu'en vertu de cet article le jugement doit être rendu à l'audience.

Au contraire, en ce qui concerne les décisions de la chambre du Conseil, la règle générale est la non publicité ; ce qui le prouve, c'est que, dans certains articles où il s'agit de telles décisions, la loi prescrit d'une façon toute spéciale qu'il « sera statué à l'audience ». C'est ce qui a lieu pour les jugements de la chambre du Conseil qui ordonnent la rectification d'un acte de l'état civil (art. 858 c. proc. civ.), pour ceux qui autorisent la vente d'un immeuble dotal, dans les cas prévus par l'article 1558 du Code civil (art. 997 code proc. civ.). Rien de semblable n'existant pour le jugement de conversion, nous nous croyons autorisés à soutenir que ce jugement peut valablement être rendu en chambre du conseil.

Cette solution est d'ailleurs conforme aux enseignements de l'histoire ; de tout temps, en droit romain et dans notre ancien droit français, on a admis que les décisions de juridiction gracieuse étaient soustraites à la règle de la publicité, et il est incontestable que le jugement de conversion est du domaine de cette juridiction.

Ce jugement ayant une extrême importance, nous nous proposons de consacrer à son étude la troisième partie de ce travail. Nous diviserons nos observations en trois chapitres : 1^o nature du jugement et pouvoirs du juge, 2^o effets du jugement, 3^o voies de recours dont il est susceptible.

III^e PARTIE

DU JUGEMENT DE CONVERSION

CHAPITRE PREMIER

NATURE DU JUGEMENT. — POUVOIRS DU JUGE QUI LE PRONONCE

La première question, que nous devons nous poser en abordant l'étude du jugement de conversion, est celle de savoir si le tribunal, qui est saisi de la demande, doit nécessairement prononcer la conversion, ou si, au contraire, il peut la refuser. Cette question, qui, en apparence, ne semble pas devoir soulever de difficultés, était cependant controversée avant la loi du 2 juin 1841. Les partisans de la liberté pour le juge de rejeter la demande de conversion invoquaient, à l'appui de leur opinion, cet argument de bon sens et de raison, que si, pour convertir une saisie immobilière en vente volontaire, la loi exige l'autorisation du tribunal, celui-ci doit être maître de sa décision, et qu'on ne comprend

pas que le législateur l'ait obligé à intervenir si son rôle ne se borne qu'à donner un simple visa qu'il ne peut refuser.

Les partisans du système opposé basaient leur théorie sur les termes généraux de l'ancien article 747 du code de procédure ; cet article, disaient-ils, en accordant aux parties intéressées, majeures et maîtresses de leurs droits, la faculté de demander la conversion d'une saisie immobilière en vente aux enchères devant un juge ou devant un notaire, leur confère un droit dont il n'appartient pas aux tribunaux de les priver. C'est en ce dernier sens que la Cour d'Orléans s'était prononcée dans un arrêt du 29 novembre 1826 (D. A. v^o vente publ. d'imm. p. 825) Mais, quelques années plus tard, cette même cour abandonnait sa première jurisprudence pour adopter la théorie contraire, et nous fournit une réponse péremptoire à l'argument sur lequel elle s'était appuyée dans son premier arrêt (Orléans, 3 mars 1838. D. A. v^o et *loco cit.*) — « Attendu, dit-elle, que, des termes de l'article 747, résulte virtuellement, pour le tribunal saisi d'une semblable demande, le droit d'en apprécier l'opportunité et les avantages pour les parties, de l'admettre ou de la refuser, suivant cette appréciation, et de déterminer, en cas d'admission, le mode de vente le plus utile, et si la vente devra avoir lieu à sa barre ou être renvoyée devant un notaire choisi

« à cet effet. — Attendu qu'on ne peut, au contraire,
« inférer des termes de l'article 747, que la conven-
« tion intervenue entre les parties, pour la conver-
« sion de la vente et pour le mode de cette vente,
« forme, au cas prévu par le dit article, un contrat
« judiciaire, auquel il ne soit pas loisible aux juges
« de refuser l'exéquatur ; qu'en effet, de l'obligation
« imposée aux parties par ledit article de soumettre
« cette demande aux juges découle pour ceux-ci
« non seulement un droit, mais un devoir d'exa-
« men, dont le jugement à rendre est la libre ex-
« pression ; qu'autrement il n'y aurait rien à juger,
« et que dès lors le législateur n'aurait point sou-
« mis, et par conséquent subordonné la demande
« des parties à ce jugement, mais aurait, au cas
« prévu, exigé seulement une déclaration au greffe
« ou tout au plus une ordonnance d'exéquatur du
« président. »

La loi du 2 juin 1841 a admis formellement ce dernier système ; le nouvel article 746 du code de procédure civile contient en effet ces mots : « Si la demande est admise, le tribunal fixera le jour..... » ce qui prouve avec évidence que le juge a un pouvoir discrétionnaire pour admettre ou pour rejeter la demande de conversion que forment les parties intéressées d'un commun accord. (1)

1. — En ce sens Persil. *Comm.* n° 410 ; Chauveau, tome V, 2^o partie, quest. 2.450 *ter* et 5^o ; Delaporte, tome 2, p. 359 ;

Dès lors, deux éventualités peuvent se produire :

1° Le tribunal refuse de prononcer la conversion ; le contrat intervenu entre les parties, ne se trouvant passanctionné et manquant, par conséquent, de l'un des éléments nécessaires à sa formation, est mis à néant, et les poursuites de saisie-immobilière, que la demande de conversion avait interrompues, reprendront leur cours, sur les derniers errements de la procédure.

2° Le tribunal accorde la conversion ; il rend un jugement conforme à la demande des parties, et alors le contrat de conversion se trouve consacré d'une façon définitive ; il a reçu sa sanction légale, et il ne reste plus qu'à l'exécuter. Tous les éléments, dont il se compose, sont désormais fixés, et rien ne peut plus être changé sans un nouvel accord des parties et une nouvelle décision judiciaire.

Le jugement de conversion, ayant pour but de vivifier en quelque sorte le contrat intervenu entre les parties, il semble que le rôle du tribunal doive se borner, soit à donner force exécutoire à ce contrat tel qu'il lui est présenté par les parties dans la requête de conversion, soit à le rejeter en bloc, sans qu'il puisse l'accepter en partie, et modifier quel-

Rousseau et Laisney, *v^o vente jud. d'imm.* n° 937 ; Bioche n° 743 ; Boitard, Colmet d'Age et Glasson, t. 2, n° 1.012 ; Garsonnet, tome IV § 740, *trib. de Périgueux* 20 janvier 1888, *Gaz. du palais* 1888.1.759.

ques-unes de ses clauses. L'idée de contrat judiciaire, qu'évoque la conversion, nous apparaît comme donnant aux juges le pouvoir d'accepter le contrat ou de refuser de le sanctionner pour le tout, mais comme exclusive du droit de le modifier. La conversion, en effet, suppose deux éléments, un contrat et un jugement ; si le juge n'accepte pas le contrat tel qu'il lui est présenté, s'il le modifie, il l'anéantit, par conséquent l'un de ces deux éléments disparaît, et la conversion devient impossible.

Cet argumentation n'est cependant pas unanimement admise. Certains prétendent que, puisque la loi a laissé au tribunal le droit de rejeter la demande de conversion, elle doit, à plus forte raison, lui avoir donné celui de ne l'accepter qu'en partie et d'en modifier les conditions.

Ce raisonnement est inexact, et nous croyons fermement, pour les motifs que nous venons de donner, qu'il n'appartient pas au juge de modifier les conditions de la demande de conversion.

D'ailleurs, permettre au tribunal de prononcer la conversion en modifiant les clauses du contrat, ce serait lui permettre de statuer au-delà des conclusions de la demande, ce serait par conséquent violer un principe fondamental de notre droit.

L'article 746 cependant semble venir battre en brèche notre théorie, en décidant que le tribunal doit fixer le jour de la vente et renvoyer, pour pro-

céder à l'adjudication, soit devant un notaire, soit devant un juge du siège ou de tout autre tribunal. De là il résulte que, si les parties ont, d'un commun accord, indiqué quel jour, ou devant quel juge ou quel notaire elles entendaient que la vente eût lieu, le tribunal peut ne pas tenir compte de leur volonté, car il a reçu d'un texte formel la mission spéciale de régler ces divers points (1).

Les partisans du système, qui donne aux juges le droit de modifier le contrat de conversion, se sont emparés de ce texte et ont soutenu que, puisque le législateur, dans cet article, concède au tribunal le droit de modifier les conventions arrêtées entre les parties en ce qui concerne le jour et le mode de la vente, il n'y a pas de raison pour l'empêcher d'y apporter d'autres modifications, notamment au sujet de la mise à prix, du lotissement ou de la désignation du poursuivant.

Nous ne pensons pas que l'on puisse admettre cette extension de l'article 746 du code de procédure civile. La règle générale et de droit commun, en matière de contrat, est que les parties seules ont le pouvoir de régler et modifier leurs conven-

1. — Chauveau, tome V, 2^o partie, quest. 2.450 3^o et 5^o; Delaporte, tome 2, p. 332. Boitard, Colmet d'Age et Glasson, tome 2, n^o 1.012; Bioche, v^o *Vente jud. d'imm.* n^{os} 583 et 585 et v^o *Saisie immob.* n^o 793; Garsonnet, tome IV § 740, p. 369. Cass. 4 avril 1843, S. 1843.1.709; Orléans, 3 mars 1838, S. 1838.2.253.

tions ; le caractère spécial, que donne à un contrat la nécessité d'une ratification en justice, n'exclut pas l'application de cette règle. Dès lors, l'article 746 § 2 ne nous apparaît que comme une simple exception à ce droit commun, et doit recevoir, comme toutes les dispositions exceptionnelles du code, une interprétation restrictive.

En résumé, notre conclusion est que le juge n'a pas le droit de modifier les conditions du contrat de conversion arrêtées entre les parties, sauf sur les deux points prévus par l'article 746 § 2.

Reste à expliquer cet article. Pourquoi ces deux exceptions à la règle générale ?

1^{re} exception. — Le tribunal, en prononçant la conversion, fixera le jour de la vente. — Cette disposition s'explique par l'idée que, dans un intérêt général, il n'est pas possible de donner aux particuliers le droit d'obliger, quand bon leur semble, les juges ou les notaires à recevoir des enchères ; il importe de laisser à ceux-ci, dans l'exercice de leurs fonctions, toute l'indépendance qui leur est nécessaire pour les bien remplir et de ne pas les mettre à la disposition des individus. Tout tribunal doit, dans l'intérêt supérieur de la bonne administration de la justice, déterminer, dans un règlement d'ordre intérieur, les occupations journalières de ses membres ; il doit dire les jours qui seront consacrés aux audiences, ceux auxquels il

sera procédé à des adjudications, et dès lors, sous peine de troubler l'ordre établi et d'entraver l'exercice de la justice, il était indispensable d'empêcher les particuliers de modifier ce règlement. C'est ce que le législateur a bien compris en écrivant la disposition de l'article 746 qui nous occupe.

Une question délicate peut se poser ici. Nous venons de voir qu'aux termes de l'article 746 § 2, le tribunal, qui admet la demande de conversion, fixe le jour de l'adjudication ; nulle difficulté s'il commet un des juges de son siège pour procéder à l'adjudication ; mais, s'il renvoie devant un notaire, ou devant un juge d'un autre tribunal, conservera-t-il le droit de déterminer ce jour ?

En ce qui concerne le renvoi devant un notaire, il ne nous semble pas douteux qu'il lui appartienne de fixer le jour auquel cet officier ministériel devra procéder à la vente.

Mais, lorsqu'il s'agit d'un renvoi devant un juge d'un autre tribunal, la solution de notre question peut paraître plus incertaine. On pourrait être tenté de soutenir que c'est au tribunal délégué d'indiquer le jour de la vente, car, ainsi que nous le verrons plus tard, à partir du jour de la délégation, le tribunal déléguant est dessaisi et devient complètement étranger à la conversion.

En présence des termes de l'article 746, il ne nous semble pas possible d'admettre cette argumen-

tation. « Le tribunal, nous dit-il, fixera le jour de la vente, et renverra, pour procéder à l'adjudication, soit devant un notaire, soit devant un juge du siège ou devant un juge de tout autre tribunal. » D'où résulte que le tribunal, qui admet la conversion, doit déterminer le jour de la vente avant de s'occuper de la question de savoir qui procédera à l'adjudication. Le législateur a considéré qu'il y avait intérêt à investir le tribunal délégué du droit de surveiller la vente qu'il a ordonnée, il connaît en effet les motifs qui ont amené les parties à convertir la saisie-immobilière, il sait s'il faut hâter ou retarder la vente, et par conséquent il est mieux placé que le tribunal de renvoi pour en indiquer le jour.

Donc le tribunal saisi de la demande de conversion peut toujours, s'il admet cette demande, fixer le jour de l'adjudication ; c'est son droit strict. Toutefois, s'il ne le fait pas, ce qui arrivera souvent en pratique au cas de renvoi devant notaire ou devant un juge d'un autre siège, son silence doit être interprété dans le sens d'une délégation tacite faite à ces derniers du droit de fixer ce jour.

2^e exception. — Le tribunal renverra, pour procéder à la vente, soit devant un notaire, soit devant un juge du siège ou devant un juge de tout autre tribunal. Si donc les parties ont, dans leur demande de conversion, indiqué le tribunal ou le no-

taire devant lequel elles sont d'accord pour que la vente ait lieu, le tribunal, qui accorde la conversion, n'est pas lié par leur volonté. La raison de cette deuxième dérogation au droit commun de la liberté des conventions, même lorsqu'il s'agit d'un contrat judiciaire, nous paraît être que les tribunaux, procédant souvent à des adjudications immobilières, sont plus compétents que les parties pour connaître les conditions dans lesquelles ces adjudications se font le plus avantageusement par celles-ci.

Etait-ce là une raison suffisante pour retirer aux parties le droit de décider quel juge ou quel notaire procéderait à la vente ? nous ne le pensons pas, mais le texte est formel.

Généralement, dans la pratique, le tribunal saisi de la demande retiendra la vente à sa barre et commettra un juge de son siège pour y procéder. Il n'usera du droit de délégation, qui lui est reconnu par l'article 746, que si les immeubles à vendre sont éloignés de son siège, s'ils sont peu importants ou divisés en lots de peu de valeur, car il y aura lieu de craindre, dans ces conditions, que les amateurs hésitent à se déplacer pour apporter leurs enchères et se désintéressent de la vente.

Le juge ou le notaire délégué sera ordinairement celui du lieu de la situation des immeubles.

On s'est demandé si le tribunal, qui accorde la conversion, pourrait renvoyer la vente devant un

tribunal ou devant un notaire qui n'aurait, dans l'étendue de son ressort, aucun des biens à vendre.

En faveur de la négative, on a invoqué les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841 : dans une réponse à une objection qui lui fut faite à la Chambre des députés, M. Pascalis s'exprima en ces termes : « il peut arriver, dans des cas très rares, qu'il y ait « des biens situés dans d'autres arrondissements, « alors on veut qu'il y ait un pouvoir de déléguer à « un juge d'un autre tribunal, pour que la vente « puisse être faite devant lui. » De là on a conclu que, dans la pensée du législateur, le pouvoir de déléguer devait être restreint au cas où il y a des immeubles situés dans des arrondissements autres que celui du tribunal qui prononce la conversion, et que le tribunal de la situation de ces immeubles pouvait seul être commis pour procéder à la vente.

La valeur de cet argument nous paraît assez contestable ; la réponse de M. Pascalis contient l'indication de l'un des cas dans lesquels il pourra y avoir lieu pour le tribunal d'user du droit de délégation, et par conséquent l'indication de l'utilité de ce droit, mais il ne s'ensuit pas que le cas prévu soit le seul dans lequel le juge puisse déléguer.

Si le législateur avait voulu restreindre le pouvoir du tribunal au cas indiqué par M. Pascalis, il l'eût fait en termes précis, comme il l'a fait pour les ventes de biens de mineurs. En cette matière, en

effet, l'article 954 du Code de procédure civile décide que le tribunal, qui ordonnera la vente, renverra, pour procéder à l'adjudication, soit devant l'un de ses juges à l'audience des criées, soit devant un notaire, commis à cet effet ; et il ajoute : « Si les
« immeubles sont situés dans plusieurs arrondisse-
« ments, le tribunal pourra commettre un notaire
« dans chacun de ces arrondissements, et même
« donner commission rogatoire à chacun des tribu-
« naux de la situation de ces biens. » Ici, le pouvoir de délégation est restreint : le tribunal ne peut renvoyer que devant un juge ou un notaire qui a compétence dans l'arrondissement où les biens sont situés. L'article 746 est formel en sens contraire ; les mots « devant un juge de tout autre tribunal », qu'il emploie, montrent bien qu'il n'a pas voulu faire la même restriction que dans l'article 954, et il n'appartient pas à l'interprète de la faire à sa place (1).

En ce qui concerne le notaire, on est allé plus loin, et on a soutenu que le tribunal ne peut commettre, pour procéder à la vente, qu'un notaire choisi dans son arrondissement, ce qui revient à dire que, si les biens sont situés dans un autre arrondissement, il ne peut plus déléguer qu'un juge pour recevoir les enchères.

1. Chauveau tome V, 2^e part. quest. 2452 ; Boitard, Colmet d'Age et Glasson, t. 2, n^o 1013.

Cette théorie est basée sur l'article 746 qui, donnant au tribunal le droit de renvoyer la vente devant un juge de son siège ou de tout autre tribunal, n'emploie pas les mêmes expressions en ce qui concerne le notaire, et ne parle pas de renvoi devant un notaire d'un autre arrondissement.

Cette argumentation est inexacte : en effet, l'article 746 autorise d'une façon générale le tribunal à commettre « un notaire », et on ne peut soutenir qu'il ait restreint le choix du juge à un notaire du ressort.

En outre, le but du législateur, en écrivant cet article, a été de laisser au tribunal, qui prononce la conversion, le soin de rechercher quel sera le mode de vente le plus avantageux pour les parties ; à cet effet, il lui a conféré le pouvoir de déléguer la vente à un juge d'un tribunal quelconque, il serait inexplicable, contraire même à la logique, qu'il lui ait refusé le droit de commettre un notaire quelconque.

Enfin, au sujet du droit de délégation, on s'est posé une dernière question : le juge, en prononçant la conversion, doit-il indiquer les motifs pour lesquels il refuse la conversion, et ceux pour lesquels il renvoie devant un juge d'un autre tribunal ou devant un notaire, au lieu de retenir la vente à sa barre ?

La Cour de Grenoble, dans trois arrêts anciens des 25 mars 1858, 21 juin 1859 (S. 1860. 2. 417) et

1^{er} juillet 1868 (S. 1868. 2. 304), avait décidé l'affirmative, en se basant sur les termes généraux de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810, ainsi conçu : « les arrêts... qui ne contiennent pas les motifs doivent être déclarés nuls » ; elle exigeait même, dans l'arrêt de 1859, que les juges précisassent en quoi leur décision devait offrir aux parties un avantage.

Cette théorie de la Cour de Grenoble semble de nature à garantir les divers intéressés contre le danger de l'arbitraire des juges et à les mettre mieux à même d'apprécier le mérite de la sentence (1). Cependant, la Cour de cassation, dans plusieurs arrêts rendus tant en matière de vente sur conversion, qu'en matière de ventes judiciaires d'immeubles en général, refusa énergiquement de l'admettre (2). « Attendu, dit-elle, que, dans les instances en licitation, les tribunaux tiennent de la loi le droit d'ordonner que la vente ait lieu devant un de leurs membres, ou de commettre, pour y procéder, un notaire, dont le choix leur appartient ; qu'investis à cet égard d'un pouvoir discrétionnaire, ils peuvent le dispenser d'exprimer les motifs de leur décision... »

1. Sirey, 1880. 1. 209. V. note sous arrêt de cassation du 20 janvier 1880.

2. Cass. 4 avril 1843 (S. 43. 1. 709) ; 30 juin 1856 (S. 56. 1. 794) ; 29 janvier 1872 (D. 72. 1. 449) ; 20 janvier 1880 (S. 80. 1. 209), (D. 80. 1. 151). Voir aussi : Orléans, 3 mars 1838 (S. 38. 2. 253).

Nous admettons sans hésiter cette théorie de la Cour suprême ; elle est en effet une conséquence forcée du pouvoir discrétionnaire laissé au juge par le législateur en ce qui concerne la demande de conversion ; en outre, l'article 7 de la loi du 20 avril 1810, invoqué par la Cour de Grenoble, ne doit pas être pris en considération ; il a été écrit, en effet, pour les arrêts et jugements ordinaires, c'est-à-dire pour ceux qui interviennent dans les affaires contentieuses ; il est étranger aux décisions de juridiction gracieuse, et, par conséquent, à la conversion. Enfin, nous verrons que l'article 746 déclare que le jugement de conversion n'est susceptible ni d'opposition, ni d'appel ; dès lors, qu'importent les motifs pour lesquels le tribunal a refusé la conversion ou ordonné le renvoi de la vente devant un notaire ou un juge d'un autre tribunal, puisqu'il est interdit aux parties de les critiquer.

Nous avons vu que, si l'article 746 a pris soin de donner au tribunal, saisi de la demande de conversion, mission spéciale pour déterminer le jour et le mode de la vente, et que, si, par conséquent, sur ces deux points, les juges ne sont pas tenus de respecter la convention des parties, sur tous les autres, il faut revenir à l'idée que la conversion est un contrat judiciaire, dont le tribunal ne peut changer les clauses.

Les principales de ces clauses, que le jugement

doit reproduire sans les modifier, sont : 1^o le nom de celui qui poursuivra la vente ; 2^o la mise à prix ; 3^o l'établissement des lots.

a. — *Nom du poursuivant.* — C'est aux parties seules qu'il appartient de désigner le poursuivant ; si elles ne l'ont pas fait, le tribunal décidera, il chargera de la poursuite, soit le saisissant, soit le saisi, à sa volonté ; mais son choix se portera le plus souvent sur le premier, car le saisi peut avoir trop grand intérêt à être négligent et à retarder ainsi une vente, qui doit le dépouiller de son bien.

Dans la pratique, les parties confient le soin de faire procéder à la vente au saisi lui-même ; système néfaste, car, en général, celui-ci ne fait aucunes diligences, ce qui oblige ses créanciers à demander la subrogation dans les poursuites, afin de pouvoir prendre sa qualité de poursuivant et faire procéder à la vente. Pour éviter les frais et les retards qu'une telle demande pourrait occasionner, le jugement de conversion contient presque toujours une subrogation éventuelle au profit des créanciers pour le cas où, malgré une mise en demeure qui lui est adressée, le saisi reste inactif et ne fait pas vendre son immeuble.

b. — *Mise à prix.* — Quant à la mise à prix, il est incontestable qu'elle échappe à l'appréciation du tribunal, qui ne peut ni l'élever, ni l'abaisser. Cela ressort de la comparaison des articles 745, 746

et 955 du Code de procédure civile ; en effet, tandis que celui-ci indique formellement que le jugement, qui ordonne la vente d'un bien de mineur, devra en fixer la mise à prix, l'article 746, qui détermine les pouvoirs du tribunal en matière de vente sur conversion, reste muet sur ce point, et l'article 745 décide que la requête, c'est-à-dire l'acte qui relate les conditions du contrat de conversion, « contiendra une mise à prix qui servira d'estimation ». C'est donc bien que la détermination de la mise à prix doit être l'œuvre exclusive des parties, qui doivent l'indiquer dans leur requête de conversion pour servir d'estimation des immeubles à vendre et qu'il n'appartient pas au tribunal de la modifier.

Mais, s'il en est ainsi, les juges doivent cependant, afin de rendre leur jugement en connaissance de cause, rechercher si la mise à prix ainsi fixée est en proportion avec la valeur des biens saisis. Ils pourraient même, si cette mesure leur paraissait nécessaire, ordonner une expertise afin de s'éclairer sur la valeur de ces biens ; en effet, il est généralement admis que toutes les fois que, dans les faits de la cause, le tribunal ne trouve pas les renseignements suffisants pour former sa conviction, il a le pouvoir de recourir à une expertise (1).

1. Civ. cass. 1^{er} juillet 1856 (S. 1856.-4. 785) ; — Req. 6 juillet 1857 (D. 1857-4-389) ; Req. 18 mars 1873 (D. 1874. 4-265) (S. 1873. 4. 268) ; Req. 15 juin 1888 (S. 1882-4-403).

Toutefois cette mesure d'instruction sera peu usitée, car elle est lente et coûteuse.

Il pourrait arriver que la requête n'indiquât pas de mise à prix ; faudra-t-il la déclarer nulle comme ne répondant pas aux exigences de l'article 745 ? Certainement non ; le silence des parties sur ce point devra être considéré comme volontaire, et, par suite, il faudra l'interpréter dans le sens d'une délégation tacite faite par elles au tribunal du droit de la fixer. En effet, il est inadmissible que les parties, qui ont d'un commun accord demandé la vente, n'aient pas songé à en fixer la mise à prix. Le tribunal devra alors, pour déterminer celle-ci, suivre les prescriptions des articles 953 et 956 du Code de procédure civile, qui forment le droit commun en la matière, il s'inspirera des baux, du rôle de la contribution foncière, et pourra même commettre un ou plusieurs experts pour donner leur avis sur la valeur des immeubles.

c. — *Lotissement*. — Le lotissement sera fait par les parties et indiqué par elles dans leur requête de conversion, le tribunal ne pourra le modifier.

Le jugement de conversion ayant été prononcé, le contrat est désormais définitif et il produit un certain nombre d'effets, que nous devons maintenant examiner.

CHAPITRE II

EFFETS DU JUGEMENT DE CONVERSION

« La conversion, disait M. Tripier dans la vingt-
« quatrième séance de la commission, chargée d'é-
« tudier le projet de la loi de 1841, n'efface pas
« la saisie, mais elle en adoucit seulement et sim-
« plifie les formes ; c'est un mode mixte, qui se res-
« sent de son origine ». Les différents auteurs, qui
ont étudié cette institution depuis 1841, ont re-
produit cette idée sous des formes différentes (1),
et la jurisprudence elle-même l'adopta (2).

Il est, en effet, rigoureusement exact que la vente
sur conversion, si elle est une vente volontaire, puis-
qu'elle est le résultat d'un contrat librement con-

(1) Persil fils, commentaire, n° 394 ; Bioche, V° saisie-im-
mobilière, n° 798 ; Chauveau, t. V. 2° p. quest. 2436 ; Dalloz,
R. A. V° vente publique d'immeubles, n° 1420 ; Boitard, Col-
met d'Age et Glasson t. 2, p. 402 ; Garsonnet, t. IV § 742.

(2) Paris, 22 juin 1850 (D. 1852.2.56) ; Bourges, 31 mars 1852
(S. 52-2-640) ; Paris, 14 nov. 1854, *Journal des avoués*, t. 80,
p. 265 ; Cass. 22 juillet 1872 (D. 72.1.337) ; Tunis, 6 avril 1889,
Gazette du Palais, 1889.1.685.

senti entre tous les intéressés, n'en est pas moins une vente forcée, en ce sens qu'elle ne fait pas disparaître la saisie immobilière, que celle-ci subsiste toujours, prête à reprendre son cours, si la vente qui lui a été substituée n'est pas régulièrement et activement poursuivie.

C'est ce double caractère assez complexe de la vente sur conversion que nous prendrons pour point de départ pour étudier les effets du jugement, qui nous occupe.

Nous rechercherons, dans un premier paragraphe, les effets de la conversion, en tant que vente judiciaire ou forcée, c'est-à-dire, en réalité, les effets de la saisie immobilière, qui subsistent malgré la conversion ; puis, dans un deuxième, nous indiquerons quels sont les effets propres à cette institution, c'est-à-dire ceux qu'elle produit en tant que vente volontaire judiciaire.

§ I. — **Effets de la saisie immobilière que la conversion laisse subsister.**

La saisie immobilière a pour effet de mettre les immeubles qu'elle frappe sous la main de la justice. Il en résulte, au point de vue des droits de jouissance, d'administration et de disposition du saisi, les conséquences suivantes :

1. — *Restriction du droit d'administration et de jouissance du saisi.*

Aux termes de l'article 682 du Code de procédure, la transcription de la saisie immobilise les fruits naturels et industriels, qui sont recueillis après qu'elle a été faite, ainsi que le prix, qui proviendra de leur vente ; cette immobilisation a pour but d'en permettre la distribution entre les créanciers privilégiés ou hypothécaires du saisi, suivant leur rang. Elle est garantie par les dispositions des articles 681, 683 et 685.

Art. 681 § I « Si les immeubles saisis ne sont ni
« loués, ni affermés, le saisi restera en possession,
« jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à
« moins que, sur la demande d'un ou de plusieurs
« créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le
« président du tribunal, dans la forme des ordon-
« nances sur référé ». Le saisi conserve donc, dans
cette hypothèse, l'administration de son immeuble,
non plus en qualité de propriétaire, mais en celle
de séquestre judiciaire ; il sera dès lors soumis au
droit commun des articles 1961 et suivants du Code
civil ; en conséquence, il devra apporter à la garde
et à la conservation de l'immeuble tous les soins
d'un bon père de famille, il ne pourra ni le dé-
grader, ou le détériorer (art. 683) ; il sera comptable
des fruits ; s'il ne peut les conserver, pour les re-
présenter en nature, il sera tenu de les vendre aux

enchères, à moins que le président du tribunal, statuant en référé, n'en ait autorisé la vente amiable, et devra consigner le prix à la caisse des Dépôts et Consignations.

Si les créanciers n'ont pas confiance dans leur débiteur, ils pourront s'adresser au président du tribunal pour faire donner à un autre les fonctions de séquestre. Ils pourront aussi (art. 682 § 2), après y avoir été autorisés par ordonnance de référé, faire procéder eux-mêmes à la coupe et à la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines.

Si l'immeuble est loué ou affermé, les créanciers feront entre les mains des fermiers ou locataires un simple acte d'opposition, qui vaudra entre leurs mains saisie-arrêt, c'est-à-dire les obligera, sous peine d'être contraints de payer deux fois, à conserver le montant de leurs loyers ou fermages, ou à le déposer à la caisse des Consignations. A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables, et celui-ci sera comptable, comme séquestre judiciaire, des sommes qu'il aura reçues (art. 685).

Tous ces effets subsistent en cas de conversion ; l'article 748 § 2 dispose en effet que « les fruits, im-
« mobilisés en exécution des dispositions de l'ar-
« ticle 682, conserveront ce caractère, sans préjudice
« du droit qui appartient au poursuivant de se con-
« former, pour les loyers et fermages, à l'ar-

« ticle 685 ». Le renvoi aux articles 682 et 683 est donc formel. Mais les articles 681 et 683 s'appliquent-ils à la conversion ? Le silence de l'article 748, qui n'y renvoie pas, pourrait en faire douter. Ce doute ne peut être sérieux cependant, car, nous l'avons vu, ces deux articles ne sont que le développement de la règle posée par l'article 682 sur l'immobilisation des fruits. Ils devront donc incontestablement recevoir leur application, en cas de conversion.

Toutefois, il faut signaler entre la rédaction de l'article 685 et celle de l'article 748 une différence importante. D'après ce dernier article, c'est le poursuivant seul qui peut invoquer l'article 685, c'est-à-dire que lui seul a qualité pour faire, entre les mains des locataires et fermiers, opposition au paiement de leurs loyers ou fermages. Au contraire, l'article 685 est conçu en termes plus généraux, et reconnaît le droit de faire cette opposition « au poursuivant et à tout autre créancier », c'est-à-dire à tout créancier quelconque du saisi, hypothécaire, privilégié, ou même simplement chirographaire.

Cette différence, qui ne peut s'expliquer que par la préoccupation constante du législateur de simplifier les formes de la procédure, de hâter la vente, en confiant à un seul le soin de diriger les poursuites, est de nature à créer parfois en pratique une situation délicate ; il arrive souvent en effet que c'est le saisi lui-même qui est chargé par ses créan-

ciers de poursuivre la vente sur conversion ; dans ces conditions, il se verra dans la nécessité de faire, à sa propre requête, saisie-arrêt entre les mains de ses locataires et fermiers, car, étant poursuivant, il aura seul qualité pour faire cet acte ; conséquence regrettable de l'article 748, car il arrivera souvent que le saisi se refusera à faire une telle opposition.

En résumé, les articles 681, 682 et 683, qui, en cas de saisie-immobilière, limitent le droit de jouissance et d'administration du débiteur sur les immeubles, s'appliquent textuellement à la conversion ; l'article 685 seul est modifié sur un point : en cas de saisie, le poursuivant et tout autre créancier pourront faire opposition entre les mains des locataires et fermiers au paiement de leurs loyers et fermages, en cas de conversion, le poursuivant seul aura ce droit.

II. — *Restriction du droit de disposition du saisi.*

L'article 748 *in fine* renvoie encore à l'article 686 en ces termes : « sera également maintenue la prohibition d'aliéner faite par l'article 686 ».

Il en résulte qu'à compter du jour de la transcription de la saisie, le débiteur sera incapable d'aliéner ses immeubles saisis, à peine de nullité de la vente, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer (article 686). Jusqu'à la transcription au contraire, le saisi conservera sa capacité d'aliéner, car, jusqu'à

ce moment, les tiers acquéreurs, n'étant pas prévenus de l'existence de la saisie, ont eu juste raison de croire que leur acquisition était valable, puisqu'ils ne pouvaient savoir que leur vendeur n'avait plus capacité de disposer.

L'aliénation faite malgré la transcription de la saisie est-elle nulle d'une nullité absolue ? L'affirmative semble résulter des derniers mots de l'article 686 « à peine de nullité et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer », qui peuvent s'interpréter en ce sens que la vente doit être considérée comme non avenue, aussi bien vis-à-vis du vendeur et de l'acheteur que des créanciers ; qu'elle est inexistante. Cette interprétation serait inexacte ; nous en trouvons la preuve dans l'article 687 du Code de procédure « l'aliénation ainsi faite aura son « exécution, si, avant le jour fixé pour l'adjudication, « l'acquéreur consigne somme suffisante pour ac-
« quitter en principal, intérêts et frais, ce qui est
« dû aux créanciers inscrits, ainsi qu'au saisissant, « et s'il leur signifie l'acte de consignation ». Peut-on prétendre, après avoir lu ce texte, que la vente est inexistante ? La possibilité d'une confirmation suffit à prouver le contraire, car on ne peut confirmer ce qui n'existe pas. Le législateur n'a prononcé cette nullité de la vente que dans l'intérêt des créanciers hypothécaires, du saisissant, même s'il est créancier chirographaire, et de l'adjudicataire ;

c'est donc une nullité relative. Le saisi, qui a vendu son immeuble malgré la saisie immobilière dont il était l'objet, l'acquéreur, ne peuvent s'en prévaloir, si bien que la vente sera valable si, pour une raison quelconque, les poursuites de saisie-immobilière sont interrompues, et si la saisie est rayée.

Les créanciers chirographaires ne peuvent pas non plus attaquer cette vente, sauf le cas où ils prouveraient qu'elle a été faite en fraude de leurs droits, car, en n'exigeant pas de sûretés de leur débiteur, ils sont censés avoir suivi sa foi, et ne peuvent faire annuler ses actes (1).

Quant aux derniers mots de l'article 686 : « la nullité est de droit et n'a pas besoin d'être prononcée », ils signifient simplement que les créanciers pourront continuer les poursuites de saisie-immobilière, sans s'occuper de la vente des immeubles saisis faite après la transcription de celle-ci ; disposition sage et d'une utilité incontestable ; si

(1) Suffit-il pour que les créanciers chirographaires puissent attaquer la vente, qu'il y ait fraude du saisi seul, c'est-à-dire que celui-ci ait vendu son immeuble, connaissant son insolvabilité, et sachant qu'il causera à ses créanciers un préjudice, ou bien faut-il en outre que l'acquéreur ait eu connaissance de la fraude ? On applique ici la théorie de la fraude en cas d'action paulienne ; si l'acquisition est à titre gratuit, il suffira, pour que la nullité puisse être prononcée, que le saisi seul ait agi en fraude ; si l'acquisition est à titre onéreux, il faut en outre que l'acquéreur ait été conscient fraudis.

on avait obligé le saisissant à demander la nullité de cette vente, on aurait donné au saisi un moyen facile de retarder indéfiniment l'adjudication, en faisant des ventes fictives à des tiers de complaisance.

L'aliénation, pour être opposable aux tiers, c'est-à-dire aux créanciers inscrits et au saisissant, doit avoir acquis date certaine avant la transcription de la saisie. Faut-il exiger, en outre, qu'elle ait été transcrite avant cette transcription de la saisie ?

On a soutenu l'affirmative, en invoquant la loi du 23 mars 1855. D'après cette loi, les tiers, c'est-à-dire ceux qui ont des droits sur un immeuble et qui les ont conservés en faisant transcrire leur titre, ne peuvent se voir opposer des droits non transcrits sur le même immeuble, ou des droits qui n'ont été transcrits qu'après ceux qui leur appartiennent. Le saisissant, qu'il soit créancier hypothécaire ou même chirographaire, est, a-t-on dit, un tiers dans le sens de la loi du 23 mars 1855, car, par la saisie, il acquiert sur l'immeuble un droit qu'il doit faire transcrire ; une fois cette transcription de la saisie opérée, les aliénations antérieures, mais non transcrites, ne lui sont pas opposables.

Cette solution n'est pas exacte ; on ne peut pas appliquer à la saisie-immobilière, qui est régie par la loi de 1841, les principes établis par celle de 1855 ; les législateurs de ces deux époques n'ont pas

donné à la transcription les mêmes effets ; il faut tenir compte de ces divergences de vues, et ne pas interpréter les textes de 1841, à l'aide de ceux de 1855 ; il faut par conséquent décider que les aliénations faites avant la transcription de la saisie seront valables, à la seule condition qu'elles aient date certaine antérieure à celle-ci, et ces aliénations pourront être transcrites tant que l'adjudication sur saisie n'aura pas eu lieu.

Tout ce que nous venons de dire au sujet des aliénations consenties par le saisi pourrait être appliqué au cas de constitution par celui-ci de droits réels sur l'immeuble saisi, usufruit, servitudes, etc., car la concession de tels droits équivaut à une aliénation partielle.

Il faut excepter cependant les hypothèques, et dire que le saisi peut en constituer sur son immeuble même après la transcription de la saisie.

On en trouve la preuve dans les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841 ; M. Persil dit en effet, dans son rapport à la Chambre des Pairs (1) :
« Le projet étend l'incapacité du saisi au droit d'hypothéquer les immeubles mis sous la main de la justice ; cette prétention, soulevée sous l'empire du code, avait été constamment rejetée ; elle s'appuyait sur l'article 2124 du Code civil, qui n'ac-

1. Séance du 23 mars 1840. D. A., v^o Vente publique d'immeubles, p. 565.

« corde le droit d'hypothéquer les immeubles qu'à
« ceux qui ont la capacité d'aliéner ; évidemment,
« c'était détourner l'article 2124 du sens que ses ré-
« dacteurs avaient voulu lui donner. Ils n'enten-
« daient s'adresser qu'à l'incapacité personnelle, et,
« en ce sens, ils avaient raison de dire que celui qui
« était personnellement incapable d'aliéner ne pour-
« rait pas hypothéquer ses immeubles. Mais il y a
« loin de cette défense générale, absolue, puisée
« dans l'incapacité de la personne, à l'incapacité
« exceptionnelle, occasionnelle, née de la saisie d'un
« immeuble. Celle-ci ne peut résulter que de la dé-
« fense de la loi, elle n'était ni dans le Code civil,
« ni dans celui de procédure ; le projet propose de
« la faire entrer dans le nouvel article 686 ; l'exposé
« des motifs garde le silence sur les considérations
« qui pourraient vous amener à adopter cette inno-
« vation, et votre commission n'en a trouvé que de
« contraires. L'aliénation est interdite au saisi, parce
« qu'elle tendrait à détruire la saisie, qui ne peut
« se suivre que contre le détenteur actuel ; il fau-
« drait la recommencer à chaque mutation. Mais la
« constitution de l'hypothèque après la transcrip-
« tion de la saisie, et même après la dénonciation au
« saisi, ne présente aucun de ces inconvénients ;
« elle ne touche pas à la saisie, qui ne s'en conti-
« nuera pas moins contre le débiteur, après comme

« avant l'hypothèque ; elle ne dérange rien au rang
« des créanciers hypothécaires, ni à leur intérêt,
« puisque celui à qui elle aura été accordée ne sera
« jamais colloqué qu'à la date de son inscription,
« c'est-à-dire après tous ceux qui avaient des droits
« sur l'immeuble à l'époque de l'établissement de
« cette nouvelle hypothèque. Aucun des ayant-droits
« sur l'immeuble n'ayant à se plaindre des hypo-
« thèques postérieures, il n'existe aucune raison de
« les interdire, d'autant qu'il est des cas où des dé-
« biteurs de très bonne foi pourraient avoir intérêt
« à recourir à cette mesure ».

Le 9 juin 1840, M. Pascalis exposa à la Chambre des députés, la même théorie (1), et ce qui, dans le projet, concernait l'incapacité pour le saisi d'hypothéquer, fut supprimé, dans la rédaction définitive de la loi.

Toutefois, cette suppression ne fut pas opérée sans résistance. M. Lherbette soutint énergiquement que la défense d'hypothéquer résultait réellement pour le saisi des termes de l'article 2124, et était justifiée par la nécessité de ne pas laisser au saisi les moyens de réduire à néant les effets de la saisie ; il montra que si la constitution d'une hypothèque, après la transcription de la saisie, n'était pas de nature à nuire aux créanciers déjà inscrits sur l'immeuble, elle pouvait causer un grand préjudice aux créanciers sai-

1. D. A., v^o Vente publique d'immeubles, p. 575.

sissants simplement chirographaires, et permettait aux nouveaux créanciers hypothécaires de se faire payer avant eux, et il proposa d'ajouter à l'article 686, la disposition suivante : « Mais la partie saisie conserve la capacité de consentir des hypothèques, qui toutefois ne pourront primer la créance des saisissants en principal, intérêts et frais ».

Cet amendement fut repoussé pour plusieurs raisons ; on répondit d'une part, qu'il était inutile d'exprimer que la défense faite au saisi d'aliéner n'emportait point la défense d'hypothéquer, cela étant de jurisprudence constante, d'autre part, que cet amendement créerait au profit des créanciers saisissants, qui n'étaient point hypothécaires, un droit de préférence inconnu de nos lois, et qu'enfin, ces saisissants étaient suffisamment protégés par la disposition de l'article 1167 du Code civil, qui leur permet de demander la nullité des hypothèques consenties en fraude de leurs droits.

Il était nécessaire de faire connaître toutes ces discussions, auxquelles donna lieu la question qui nous occupe, car il en ressort clairement que le législateur a volontairement dérogé à la règle générale de l'article 2124 du Code civil, qui subordonne la capacité d'hypothéquer à celle d'aliéner et qu'il a entendu, en refusant celle-ci au saisi, lui conserver la première.

Tout ce que nous venons de dire sur la prohibi-

tion d'aliéner l'immeuble saisi et de le grever de droits réels, autres que les hypothèques, s'applique au cas de conversion. L'article 748, en effet, nous l'avons déjà vu, est formel : « sera maintenue la prohibition d'aliéner faite par l'article 686 » ; c'est une conséquence de la règle que la conversion laisse subsister la saisie ; elle est d'ailleurs tout-à-fait en harmonie avec la nature même de notre institution. La conversion suppose, en effet, un contrat dans lequel le saisi s'est engagé, soit à vendre lui-même son immeuble, en observant les formes spéciales prescrites par les articles 743 et suivants, soit à le laisser vendre par un de ses créanciers, en donnant tous les renseignements propres à faciliter l'adjudication ; il s'est engagé par là-même à n'apporter à son immeuble aucune modification, qui puisse en abaisser la valeur et en entraver la vente, à ne faire aucun acte de nature à nuire aux créanciers parties à la conversion ; s'il aliène soit en totalité, soit en partie, s'il constitue une servitude, ou concède un droit d'usufruit, il manque à ses engagements et ses cocontractants seront admis à se plaindre.

Toutefois, il est bien certain que l'aliénation ne pourra être attaquée, si, dans le contrat de conversion ou postérieurement, les intéressés ont renoncé au bénéfice de la prohibition de l'article 748 *in fine*. La défense d'aliéner n'est pas d'ordre public, elle a été faite dans le seul intérêt des parties, qui par con-

séquent peuvent y renoncer ; nous allons d'ailleurs revenir sur ce point dans un instant.

Reste à déterminer exactement quelles sont les personnes, qui peuvent demander la nullité des actes prohibés par l'article 748 *in fine*. Pour cela, il faut reprendre la distinction faite par l'article 745 entre les parties intéressées.

Si la conversion a eu lieu avant la sommation, le saisissant seul pourra se prévaloir de la nullité, car, à ce moment, les autres créanciers sont étrangers aux poursuites. Il en résulte que, s'il est poursuivant, il continuera la procédure de vente, sans se préoccuper des actes d'aliénation faits par le saisi (argument des mots de l'article 686 « à peine de nullité et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer »). Si au contraire, les poursuites ont été confiées au saisi, le saisissant pourra demander la subrogation et les reprendre au point où elles ont été abandonnées par celui-ci, sans se soucier de l'aliénation.

Si la conversion n'a été obtenue qu'après les sommations de l'article 692, et par conséquent avec le concours de tous les créanciers inscrits, il appartiendra à tous ceux-ci et au saisissant de se prévaloir de la disposition finale de l'article 686, car ils sont tous intéressés à la conversion.

On s'est demandé s'il était possible de déroger aux dispositions de l'article 748, en ce qui concerne la prohibition d'aliéner et l'immobilisation des fruits, et

d'autoriser le saisi à vendre à l'amiable son immeuble, ou à en toucher et consommer tous les fruits naturels, industriels et civils ?

L'affirmative n'est pas douteuse ; les créanciers peuvent avoir intérêt, pour obtenir le concours du saisi à la conversion, à renoncer à son profit, à l'immobilisation des fruits ; il peut leur être utile d'accepter une vente amiable, faite à un bon prix ; pourquoi les en empêcher ? les dispositions des articles 682 et 686 ont été écrites dans leur seul intérêt ; si le saisi a vendu son immeuble, ils peuvent ne pas invoquer la nullité de cette vente, et le juge ne peut la prononcer d'office ; si le saisi n'a pas conservé les fruits qu'il a perçus, ils peuvent ne pas lui demander de comptes de séquestre, nul ne pourra les contraindre à le faire ; si l'immeuble est loué, ils ont la faculté de ne pas faire d'opposition entre les mains des locataires ; il leur est par conséquent permis de renoncer tacitement aux effets de la saisie, nous ne voyons pas de raison pour leur interdire de faire cette renonciation dans une clause formelle d'un contrat.

Pour savoir qui peut autoriser le saisi à aliéner, ou lui accorder le droit de continuer à faire les fruits siens en qualité de propriétaire et de les consommer, il faut encore en revenir à la distinction de l'article 743.

Si la conversion a été obtenue avant la sommation

aux créanciers inscrits, le saisissant seul aura ce droit ; si elle a été faite après cette sommation, il faudra, outre le concours de ce dernier, celui de tous les créanciers inscrits.

On arrive ainsi à une conséquence bizarre : en cas de saisie, le saisissant peut, jusqu'à la mention de la sommation en marge de la transcription du procès-verbal de saisie, consentir seul à la radiation (art. 693), il peut donc, à plus forte raison, jusqu'à ce moment, renoncer au bénéfice des dispositions des articles 682 et 686 ; le concours des créanciers inscrits n'est nécessaire qu'après la mention. En cas de conversion, le saisissant n'a ce droit de renonciation que jusqu'à la sommation ; de sorte que, dans l'intervalle qui s'écoule entre cet acte et sa mention en marge de la transcription de la saisie, le saisissant peut consentir seul à l'aliénation et renoncer à l'immobilisation des fruits, si la saisie suit son cours régulier, tandis qu'il ne le peut qu'avec le concours des créanciers inscrits, en cas de conversion (1).

Pour empêcher le saisissant de renoncer trop facilement à ces effets de la saisie, les créanciers inscrits ne pourraient-ils pas intervenir à la procédure et, par ce moyen, contraindre le saisi à obtenir leur concours pour aliéner son immeuble ou pour re-

1. Garsonnet. Tome IV, § 742.

cueillir et consommer les fruits, même avant les sommations de l'article 692 ?

Le droit d'intervention des créanciers inscrits à la procédure de conversion existe incontestablement, nous avons eu déjà l'occasion de le constater. Dans ces conditions, notre question doit recevoir une réponse affirmative. En effet, puisque l'intervention est admise, elle doit nécessairement avoir pour les créanciers intervenants un effet utile : or, leur dénier le droit d'empêcher le poursuivant de faire au saisi remise de certaines incapacités dont il est frappé par la saisie, c'est retirer à leur intervention toute utilité, ce qui nous semble inadmissible (1).

On l'a contesté en disant que, la conversion de la saisie ayant été obtenue à la requête du saisi et du saisissant, ceux-ci peuvent seuls y renoncer, car ils y sont seuls parties intéressées et que, par conséquent, ils ont seuls capacité pour restituer au saisi les droits d'aliéner et de recueillir les fruits, dont l'article 748 les a privés (2).

Nous répondrons que l'intervention a, comme son nom l'indique, pour effet de lier à la procédure ceux qui sont intervenus ; elle leur donne la qualité de parties intéressées à la vente sur conversion et, par conséquent, le droit d'empêcher le saisissant d'ac-

1. En ce sens : Garsonnet, tome IV, § 728 ; Dufruc, *Journal des Avoués*, tome LXVIII, page 74.

2. En ce sens : Lyon 24 août 1854 (S. 1855. 2. 127).

corder au saisi des avantages qui leur causeraient préjudice.

On a dit encore que les créanciers étaient représentés dans cette vente par le poursuivant, qui est leur mandataire légal, et que, par suite, les concessions, faites par lui au saisi, devaient leur être opposées, malgré leur intervention.

Mais rien ne prouve l'existence de ce mandat légal; il est même difficile à admettre de la part de créanciers qui ne seront payés que les uns après les autres et qui, par conséquent, ont des intérêts contraires.

De l'hypothèse que nous venons d'étudier, il faut en rapprocher une autre, qui a avec elle une certaine analogie et qu'il faut bien distinguer. On peut supposer que des créanciers sont intervenus à la procédure de saisie-immobilière et que celle-ci a été convertie après cette intervention, mais avant la sommation de l'article 692. Nous avons vu que, dans ces conditions, les créanciers intervenants ne sont pas appelés à concourir à la demande de conversion, l'article 743 ne donnant, dans cette hypothèse, qu'au saisi et au saisissant le droit de former cette demande.

Si donc, au moment de signer la requête à fin de conversion et comme condition de son consentement, le saisi exige qu'on lui fasse remise des incapacités des articles 682 et 683, le saisissant aura le droit de

renoncer seul au bénéfice de ces articles, car il est seul maître de la saisie ; les créanciers intervenants ne peuvent prétendre, dans cette hypothèse, que leur consentement pour accorder cette remise est nécessaire, sinon, ce serait revendiquer le droit de prendre part à la demande de conversion, ce qui est inadmissible en présence des termes de l'article 743.

Les solutions, que nous venons de donner dans ces deux cas, peuvent sembler en contradiction l'une sur l'autre ; cependant elles s'imposent, car les motifs, qui les ont fait admettre, sont différents. Le législateur, dans l'article 743, a voulu favoriser la conversion, qui présente à certains points de vue des avantages incontestables ; pour cela, il a restreint autant que possible le nombre de ceux qui seraient appelés à y concourir et les a désignés limitativement ; les créanciers intervenants ne sont pas compris dans cette énumération, ils ne peuvent donc prendre part au contrat de conversion, et par conséquent s'opposer à la remise des incapacités, qui est une des conditions de ce contrat. Mais, dans le premier cas, il n'en est pas de même. La conversion a été prononcée ; elle a laissé subsister l'incapacité de disposer de l'immeuble et l'immobilisation des fruits, produites par la transcription de la saisie ; il s'agit maintenant de faire remise au saisi de cette incapacité, de lui permettre de conserver les fruits

de son immeuble, c'est-à-dire de faire un contrat nouveau, indépendant du contrat de conversion ; tous les créanciers, qui sont parties à la procédure de conversion, doivent y prendre part, et parmi eux se trouvent les créanciers intervenants.

III. — Nous avons ainsi étudié deux des principaux effets de la saisie, qui survivent au jugement de conversion ; ce sont d'ailleurs les seuls que nous indique l'article 748, mais l'énumération, qu'il nous donne, n'est nullement limitative. Il nous faut donc rechercher parmi les autres effets de la saisie, ceux qui subsistent malgré la conversion.

1^o Aux termes de l'article 680, la transcription d'une saisie empêche le conservateur des hypothèques d'en transcrire une seconde portant sur les mêmes immeubles. La conversion n'annulant pas la saisie, il est bien évident que cette disposition lui sera applicable (1).

2^o Les baux, qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, pourront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent (art. 684). La conversion n'empêchera pas les parties intéressées, au sens de l'article 743, d'invoquer cette nullité.

3^o En cas d'expropriation forcée, le saisi peut, jusqu'à la vente, rembourser au saisissant la somme

1. Chauveau, t. V, 2^o p. *Quest.* 2438 ; Bioche, v^o Vente jud. d'imm., n^o 564 et v^o saisie-immobilière, n^o 798.

qu'il lui doit en principal, intérêts et frais, puis obtenir la mainlevée de la saisie (art. 687). Il en est de même en cas de vente sur conversion ; celle-ci n'a pas fait disparaître la saisie, elle n'en est que la continuation ; par conséquent, elle pourra être arrêtée pour les mêmes causes, spécialement par les offres régulières et suffisantes du débiteur (1). On ne pourrait soutenir qu'en consentant à la conversion, ou même en la demandant, le saisi s'est engagé à vendre lui-même ou à laisser vendre son immeuble par celui qui a été désigné comme poursuivant et ne peut arrêter la vente, même en payant ce qu'il doit. Ce raisonnement serait évidemment faux, car il est hors de doute que le saisi n'a donné son consentement à la vente, que sous la condition qu'il ne se libérerait pas de sa dette avant l'adjudication.

4° Le tiers détenteur de l'immeuble saisi conserve le droit de le délaisser, en cas de conversion de la

1. Paris 28 août 1850 (D. 54. 5. 672) (*Journal des Avoués*, tome 76, page 376). Cet arrêt décide que les offres du débiteur sont suffisantes si elles comprennent les intérêts pour lesquels la saisie a été pratiquée, et que le saisissant ne peut continuer les poursuites que pour le capital devenu exigible au cours des poursuites seulement. L'article 687, en effet, exige que le saisi désintéresse le saisissant, c'est-à-dire qu'il lui paye le montant des causes de la saisie, qui est énoncé tant au commandement qu'au procès-verbal, et tout ce qui est échu depuis, il n'exige pas, pour recevoir son application, le paiement du capital et des intérêts à échoir.

saisie-immobilière en vente volontaire, et cela, alors même qu'il aurait consenti à cette conversion, ou qu'il l'aurait demandée (1). En donnant ce consentement, ou en faisant cette demande, le tiers détenteur agit dans l'intérêt du débiteur et des créanciers de celui-ci, mais il ne peut en résulter qu'il s'oblige directement et personnellement envers ces derniers en paiement de la dette, or il est un principe certain, c'est qu'il peut délaisser tant qu'il n'est pas débiteur personnel.

5° Les frais faits pour parvenir à la vente sur conversion seront privilégiés comme ceux de vente sur saisie.

§ 2. — Effets propres de la conversion.

Les principaux effets de la conversion, qui soient spéciaux à cette institution, sont relatifs à la procédure, aux formes et aux effets de l'adjudication. Nous nous contenterons de les signaler ici, pour renvoyer, en ce qui concerne les développements qu'ils comportent, aux chapitres suivants.

Toutefois, nous devons indiquer ici des effets importants de la conversion, dont nous n'aurons pas l'occasion de parler plus loin.

1° Nous avons vu, et il nous suffira de le rappeler

1. Paris 17 février 1853, *Journal des Avoués*, t. LXXVIII, p. 565.

ici, que le saisissant, qui poursuit toujours la vente sur saisie-immobilière (à moins de subrogation obtenue contre lui par un autre créancier en conformité à l'article 722 du Code de procédure civile), n'est pas nécessairement poursuivant, en cas de vente sur conversion, et que cette qualité peut être donnée soit au saisi, soit à l'un des créanciers intéressés par le jugement qui autorise cette vente.

2° Le jugement de conversion rend inattaquable la saisie-immobilière sur laquelle il porte. Il en résulte les deux conséquences suivantes :

a. En cas de saisie-immobilière, tant que les poursuites n'ont pas produit leur effet, c'est-à-dire tant que l'adjudication n'a pas été prononcée, le débiteur peut attaquer le jugement de condamnation, en vertu duquel la saisie a été pratiquée, si toutefois les délais, pendant lesquels les voies de recours lui sont ouvertes, ne sont pas expirés. S'il consent à la conversion de cette saisie ou s'il la demande, il doit être présumé acquiescer à ce jugement, et par conséquent ne peut plus y former opposition ou en interjeter appel (1). En agissant ainsi, en effet, le saisi a reconnu que les poursuites en expropriation forcée, intentées contre lui par le saisissant, étaient justes, bien fondées, qu'elles avaient une cause, et à moins qu'il n'en ait fait la réserve expresse au mo-

1. Dijon 13 novembre 1889, *Gazette du Palais* du 18 décembre 1889.

ment du contrat de conversion, on ne peut raisonnablement supposer qu'en adhérant à la vente, il a entendu conserver le droit de prétendre que la dette, qui en est la cause, n'existe pas.

b. Le jugement de conversion couvre les nullités antérieures de la procédure de saisie (1). Cette solution, sur laquelle nous reviendrons en nous occupant des nullités, est, comme la précédente, conforme à la volonté des parties contractantes. En demandant la conversion d'une saisie annulable, les intéressés ont certainement renoncé à en invoquer la nullité, car ils ont clairement manifesté leur désir de voir les poursuites aboutir à une adjudication, ce qui ne pourra avoir lieu, si on les autorise à faire tomber la procédure.

3° Le jugement de conversion arrête la procédure de saisie-immobilière, et lui en substitue une nouvelle. En conséquence, si le saisissant continue la procédure d'expropriation forcée, tous les actes faits depuis la conversion seront nuls et resteront à sa charge. C'est ce que la Cour de Bordeaux a décidé dans un arrêt du 15 janvier 1886 (2).

4° Le jugement de conversion décharge le saisissant de l'obligation, qui lui est imposée par l'article 706, de se rendre, à défaut d'enchères, adjudicataire pour le montant de la mise à prix.

1. Trib. de la Seine, 16 février 1888, *Droit*, du 25 juillet 1888; Orléans, 24 novembre 1888, D. 1891. 2. 134.

2. Recueil des arrêts de Bordeaux, 1886. 1. 208.

Cette solution, qui n'a été contestée que par un seul auteur(1), est aujourd'hui unanimement admise(2). Ce qui a permis de la mettre en doute, c'est que l'article 964, déclaré applicable à la conversion par l'article 743, renvoie à l'article 706, dont le paragraphe 2 est ainsi conçu : « S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de bougies, le poursuivant sera déclaré adjudicataire pour la mise à prix. » Mais le motif de cette disposition suffit à montrer qu'elle est spéciale à la saisie-immobilière. Là, en effet, le saisissant seul fixe la mise à prix, on conçoit dès lors qu'il en soit responsable ; mais, en cas de conversion, ce sont les intéressés, d'un commun accord, qui l'indiquent, il n'y a donc pas de raison pour que, à défaut d'enchères, le poursuivant soit tenu, plutôt que tout autre de ses co-créanciers, de se rendre adjudicataire pour le chiffre auquel elle a été fixée.

En outre, si on admet la théorie contraire, on arrivera dans un cas à un résultat absurde. Supposons en effet que le saisi ait été désigné comme poursuivant, il faudra, pour être logique, décider que, si la mise à prix n'est pas couverte, il sera de plein droit adjudicataire de son immeuble, ce qui est inadmissible.

1. Rodière, tome II, p. 328.

2. Bordeaux, 3 août 1843 (S. 44 2. 459) ; Chauveau, t. V, 2^o p., *Quest.*, 2442 ; Garsonnet, tome IV, § 744.

CHAPITRE III

VOIES DE RECOURS DONT LE JUGEMENT EST SUSCEPTIBLE

L'article 746 *in fine* du code de procédure civile dispose que le jugement de conversion ne sera susceptible ni d'opposition, ni d'appel.

I. *Opposition.* — En ce qui concerne l'opposition, cette décision est facile à expliquer. Cette voie de recours en effet est ouverte exclusivement contre les jugements par défaut, au profit des défaillants, c'est-à-dire au profit des défendeurs qui n'ont pas constitué avoué, quoique ayant été régulièrement assignés, et de ceux qui, bien qu'ayant constitué avoué, n'ont pas fourni leurs conclusions au jour fixé pour l'audience. Or, la conversion supposant un contrat entre tous les intéressés, le jugement est rendu à la demande de tous, il n'y a pas de défendeurs, et par conséquent il ne peut y être question de défaut, ni par suite d'opposition.

On pourrait cependant penser que si l'un des intéressés n'avait pas été appelé à prendre part au contrat de conversion, il serait en droit de s'oppos-

ser à son exécution. Sans aucun doute ; mais la voie de recours, qui lui sera ouverte dans ce cas, ne sera pas l'opposition, ce sera la tierce opposition, car, étant resté étranger à la conversion, le jugement, qui est intervenu, n'aura pas été rendu par défaut contre lui.

II. *Appel.* — En ce qui concerne l'appel, la défense d'user de cette voie de recours s'explique d'une façon générale par les considérations d'économie et de célérité, qui ont toujours guidé le législateur en cette matière. Mais ces considérations, ayant paru à certains esprits un peu vagues et un peu illusoires, ne leur ont pas semblé suffisantes pour faire de la prohibition de l'article 746 une règle absolue, et ils ont cherché à y introduire une distinction arbitraire.

Si le jugement de conversion admet purement et simplement la demande, nulle difficulté ; tout le monde est d'accord pour décider que l'appel est impossible, car, tous les intéressés ayant concouru à la demande et ayant obtenu une décision conforme à celle-ci, personne ne peut avoir intérêt à l'attaquer par la voie de l'appel.

Mais il en est autrement, si le tribunal refuse d'accorder la conversion. Certains auteurs ont admis en ce cas la possibilité d'interjeter appel du jugement. Avant la loi du 2 juin 1841, qui a introduit dans le Code la disposition de l'article 746,

disent-ils, un des intéressés pouvait seul demander la conversion, et il avait été décidé que le jugement, qui l'ordonnait, était susceptible d'appel. Depuis la loi de 1841, cette voie de recours est devenue inutile, par suite de la nécessité, imposée par l'article 743, du consentement de tous les intéressés à la demande de conversion, et l'article 746 a eu seulement pour but de constater ce fait, ce qui était nécessaire en présence de l'ancien état de choses, mais il ne concerne pas le jugement qui refuse la conversion, qui reste susceptible d'appel (1).

En outre, disent-ils, il est incontestable que le tribunal est libre de prononcer la conversion ou de refuser de l'admettre. S'il prend, sans motifs suffisants, ce dernier parti, il semble impossible qu'on ne puisse en appeler de sa décision, car alors c'est permettre aux tribunaux de première instance d'aller à l'encontre du but de la loi, qui est de faciliter les conversions, en rejetant, à la légère, les demandes qui lui sont présentées.

Cette argumentation n'est pas soutenable en présence des termes absolus de l'article 746 : « le jugement ne sera susceptible ni d'opposition, ni d'appel ». En outre, quoi qu'en disent les partisans de la théorie que nous venons d'exposer, cette disposition est complètement inutile si on ne l'applique qu'au cas où la demande de conversion est admise ; en

1. — Dutruc, *journal des avoués*, 1861 p. 72.

cette hypothèse, nous l'avons vu, l'appel est impossible, il était donc superflu de le prohiber ; on ne peut penser que le législateur a pris la peine de consacrer un article à la constatation d'une impossibilité. Il faut donc laisser à cet article son sens naturel et décider que, soit qu'il accorde, soit qu'il refuse la conversion, le jugement n'est jamais susceptible d'appel.

Cette théorie, qui est aujourd'hui celle de la jurisprudence et des auteurs (1), n'a été admise cependant qu'après quelques hésitations. En 1847, la cour de Paris crut, malgré l'article 746, pouvoir admettre l'appel d'un jugement statuant sur une demande de conversion. Le 22 juillet 1847, le tribunal de la Seine avait rejeté une telle demande, qui avait été formée par l'administrateur des biens d'un absent, de concert avec tous les créanciers inscrits de celui-ci, sous le prétexte que cet administrateur, n'ayant que des pouvoirs provisoires, n'avait le droit de faire que des actes d'administration, et non des actes d'aliénation. La cour de Paris, dans un arrêt du 24 août 1847 (S. 1847.2.527) réforma ce jugement par les motifs suivants : « Considérant qu'aux termes « de l'article 746, les jugements rendus sur les de-

1. — Caen, 22 septembre 1849, *Journ. des avoués*, t. 75, p. 254 ; Bourges, 15 mai 1872 (S. 1872.2.52) ; Chauveau, t. V, 2^o part., quest. 2.451 bis ; Boitard, Colmet d'Age et Glasson, t. II, n^o 1.012 ; Garsonnet, t. IV, § 740.

« mandes autorisées par les articles 743 et 744, ne
« doivent pas être signifiés et ne sont pas suscepti-
« bles d'appel ; mais que dans l'espèce, il s'agit
« moins de la conversion que, de savoir si l'admi-
« nistrateur provisoire a pouvoir pour demander
« cette conversion ; qu'ainsi, le droit de demander
« la conversion, étant la question essentielle, ren-
« tre, quant à l'ordre ordinaire des juridictions,
« sous l'empire du droit commun ; que dès lors il
« appartient à la cour de statuer sur l'appel de la
« sentence qui lui est déférée... »

Cette décision impliquait que la prohibition de l'appel devait être restreinte au cas où le jugement s'appuyait uniquement, pour repousser la demande, sur des moyens de fond ; elle donne de la disposition de l'article 746 une interprétation, qui est absolument inconciliable avec les termes de cet article.

Mais la cour de Paris revint sur sa première jurisprudence dans un arrêt du 20 mars 1858 qui repousse l'appel (1).

La cour de Douai cependant, dans un arrêt du 29 mai 1860 (*Journal des avoués*, t. 86, p. 72), admit encore la possibilité de cette voie de recours et reforma un jugement du tribunal de Saint-Omer, qui avait refusé d'admettre la conversion : « Attendu, dit-elle, qu'il paraît plus conforme aux intérêts engagés que la vente ait lieu avec les formalités pro-

1. — Chauveau, t. V, 2^e part. quest. 2.451.

pres à une vente volontaire. » C'était donc admettre d'une façon générale l'appel contre tous les jugements qui refusent la conversion, sans tenir compte de l'article 746.

Cette théorie n'est pas admissible, l'appel du jugement du tribunal de Saint-Omer n'était pas recevable, non plus d'ailleurs que celui du jugement du tribunal civil de la Seine du 22 juillet 1847 ; la seule voie de recours, qui était possible contre cette dernière décision, était le pourvoi en cassation pour violation de l'article 744 « pourront former la demande de conversion ou s'y adjoindre.... généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui. »

Toutefois, il faut admettre une exception à la règle de l'article 746, c'est lorsque le tribunal, qui a statué sur la conversion, était incompétent *ratione materiæ*. L'article 454 décide, en effet, que, lorsqu'il s'agit d'incompétence, l'appel sera toujours recevable, encore que le jugement ait été qualifié en dernier ressort. Cet article a une portée générale, aucun texte n'y déroge, il est donc applicable à la demande de conversion, quand bien même l'appel serait interjeté par une des parties qui auraient concouru à cette demande, car aucun consentement ne peut couvrir une incompétence *ratione materiæ* (1).

1.— Chauveau, t. V. 2^o part. quest. 2.451 ; Garsonnet, t. V. § 925.

Avec l'appel d'un jugement de conversion, il ne faut pas confondre celui d'un jugement, qui statue sur un incident. Nous nous occuperons de ce dernier point en étudiant les incidents de la vente.

Nous arrivons ainsi aux voies de recours extraordinaires, qui ne sont pas prohibées par l'article 746 : fa tierce opposition et le pourvoi en cassation.

Tierce opposition. — La tierce opposition joue en notre matière un rôle assez important. C'est une voie de recours exceptionnelle, qui est accordée à tous ceux qui sont menacés d'un préjudice, ou éprouvent un dommage, par l'effet d'un jugement auquel ils sont restés étrangers.

Pour pouvoir former tierce opposition à un jugement, il faut deux conditions : 1° avoir été victime d'un préjudice ou en être menacé, 2° n'avoir été ni partie au procès, ni représentant, ni mandant.

Si le tiers opposant ne prouve pas le préjudice ou la menace de préjudice, il doit être débouté et condamné à une amende assez sérieuse. De même, s'il a été partie, mandataire ou représenté dans le procès.

Appliquerons-nous ces principes à la conversion ? Assurément. Le jugement de conversion peut être attaqué par la voie de la tierce opposition par toutes les personnes, qui se trouveront dans les deux conditions que nous avons indiquées. Il en résulte que le saisissant et le saisi ne peuvent jamais user de

cette voie de recours, car ils sont toujours parties au jugement. De même, les créanciers chirographaires du saisi, car ils ont été représentés par celui-ci ; exception toutefois doit être faite pour le cas de fraude ou de collusion, car alors ils n'ont pas été représentés au jugement par leur débiteur, ce dernier ne pouvant être considéré comme leur mandataire qu'autant qu'il est de bonne foi (Cassation, 30 mars 1875, D. 1875.1.353) ; ils devront dans ce cas, pour réussir dans leur action, prouver, conformément au droit commun, la fraude de leur débiteur et le préjudice que leur cause la conversion.

Quant aux créanciers inscrits, il faut faire une distinction. Si la demande de conversion a eu lieu après les sommations de l'article 692, ils ont dû y concourir et par conséquent ne peuvent former tierce opposition au jugement qu'ils ont sollicité et auquel ils ont été parties. Mais il peut arriver que, soit par erreur, soit volontairement, l'un d'entre eux ait été omis dans les sommations et n'ait pas été appelé à consentir à la conversion, il sera en droit d'user de la tierce opposition contre le jugement. Toutefois nous avons vu, à la fin du chapitre concernant les personnes qui peuvent demander la conversion, qu'ils n'ont pas besoin dans ce cas de prouver que le jugement leur a causé un préjudice. Nous ne reviendrons pas sur ce que nous avons dit à ce sujet.

Si, au contraire, la demande de conversion a été faite et admise avant la sommation de l'article 692, si, par conséquent, le saisi et le saisissant y ont seuls concouru, les créanciers inscrits ne sont pas recevables à former tierce opposition au jugement. En effet, la loi n'a pas voulu que ces créanciers fussent consultés sur la conversion, tant qu'ils n'ont pas été sommés, on doit donc, quel que soit l'intérêt qu'ils puissent avoir à s'opposer à celle-ci, leur refuser le droit d'y intervenir d'une façon indirecte en s'opposant au jugement qui la prononce, sauf cependant le cas de dol ou de collusion leur ayant causé un préjudice (1).

Pourvoi en cassation. — Nous n'avons rien de particulier à dire sur le pourvoi en cassation, qui est possible contre le jugement de conversion, aussi bien que contre toutes les décisions de justice, pour violation de la loi, excès de pouvoir, incompétence, inobservation des formes prescrites à peine nullité.

Nous avons terminé l'étude du jugement de conversion; nous devons maintenant nous occuper de son exécution, c'est-à-dire rechercher de quelle manière les parties, qui l'ont obtenu, arriveront au but qu'elles se sont proposé, à l'adjudication de l'immeuble. Ce sera l'objet de la quatrième partie de ce

1. — Bordeaux, 30 août 1875, *Journal des avoués*, 1876, p. 342; Cass. 23 janvier 1878, D. 1878.1.134; Req. 8 janvier 1883, D. 1884.1.57; Riom, 23 février 1882, D. 83.2 57.

travail. Nous indiquerons d'abord la procédure pour arriver à l'adjudication, puis les formes de celle-ci et enfin ses effets.

IV^e PARTIE

DE L'ADJUDICATION

CHAPITRE PREMIER

PROCÉDURE POUR ARRIVER A L'ADJUDICATION

I. — En droit commun, lorsqu'un jugement a été rendu, l'avoué qui l'a obtenu en demande au greffe une expédition, ou grosse, revêtue de la formule exécutoire, et le signifie à la partie contre qui il a été prononcé, ainsi qu'à son avoué. Cette signification a pour but, non seulement de faire connaître au perdant la décision qui le frappe, mais de faire courir le délai pendant lequel il pourra user des voies de recours ordinaires qui lui sont ouvertes.

L'article 746, *in fine*, fait exception à cette règle, et décide que le jugement de conversion ne sera pas signifié ; ce serait là, en effet, une formalité inutile, puisque tous les intéressés ayant, d'un commun accord, formé la demande de conversion, si celle-ci est admise, il n'y a ni perdant, ni voies de

recours possibles contre le jugement, et si elle est refusée, la procédure de saisie immobilière doit reprendre son cours, comme si aucun incident ne s'était produit.

Toutefois, de ce que le jugement de conversion ne doit pas être signifié, il ne faut pas conclure qu'il soit interdit de le lever. Ce sera, au contraire, la première formalité que devra remplir le poursuivant aussitôt que ce jugement aura été rendu, car il doit en avoir la grosse en sa possession afin de pouvoir prouver, à toute éventualité, sa qualité pour poursuivre l'adjudication sur conversion.

II. — Dans la huitaine du jugement, mention sommaire doit en être faite, à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie (article 748). Cette mention a pour but d'avertir de la conversion ceux qui y sont restés étrangers, et qui peuvent avoir intérêt à la connaître, par exemple, les créanciers inscrits, si la demande a été formée avant la sommation de l'article 692, et les créanciers chirographaires, qui ont fait une deuxième saisie sur les immeubles qui sont l'objet de la vente sur conversion.

L'observation du délai de huitaine de l'article 748 n'est pas prescrite à peine de nullité ; la négligence du poursuivant à faire faire la mention pourrait seulement donner lieu à une demande de domma-

ges-intérêts, au profit de ceux en faveur de qui elle est prescrite (1).

III. — Les autres formalités, que doit remplir le poursuivant pour arriver à l'adjudication, sont indiquées en ces termes par l'article 743 : « il sera
« libre aux intéressés..... de demander que l'ad-
« judication soit faite aux enchères devant notaire
« ou en justice, sans autres formalités et condi-
« tions que celles prescrites par les articles 958,
« 959, 960, 961, 962, 964 et 965, pour la vente
« des biens immeubles appartenant à des mi-
« neurs. »

Cependant le renvoi, que fait cet article, contient des inexactitudes certaines, qui ont été signalées au législateur dès 1845 (2), que celui-ci a reconnues, mais qu'il n'a jamais fait disparaître. C'est ainsi notamment que l'article 957, qui prescrit la rédaction d'un cahier des charges, n'est pas compris dans l'énumération des articles applicables à la vente sur conversion. Faut-il en conclure que, dans une telle vente, aucun cahier des charges ne sera dressé ? Evidemment non, ce serait absurde, car, sans cahier des charges, aucune vente publique n'est possible ; on ne trouverait pas d'adjudicataire, personne ne consentant à acquérir sans savoir ce à quoi il s'engage en le faisant.

1. Garsonnet, tome IV, § 743.

2. Hippolyte Durand, avocat à la Cour royale de Paris, *petition au corps législatif* (D. 1846. 3. 58).

L'explication de l'absence de l'article 957 dans l'énumération de l'article 743 est le résultat d'une erreur matérielle, qui est constatée par tous les auteurs. Le projet du gouvernement, qui devint la loi du 2 juin 1841, renvoyait aux articles 958 et suivants, mais l'article 958 concernait alors la rédaction du cahier des charges; par suite de la suppression de l'article 956, le numérotage des articles du Code fut changé, et l'article 958 prit le numéro 957. On aurait dû alors modifier l'article 743, on oublia de le faire. L'erreur étant évidente, l'interprète n'a pas le droit de la reproduire. Dès lors, on doit décider qu'aussitôt que le jugement de conversion aura été mentionné au bureau des hypothèques, en marge de la transcription de la saisie, le poursuivant devra faire dresser le cahier des charges de la vente (1).

La rédaction de ce cahier appartiendra à l'avoué poursuivant, si la vente doit avoir lieu devant le tribunal qui a prononcé la conversion, sinon à un avoué du siège du tribunal désigné pour procéder à la vente, au choix du poursuivant, ou au notaire devant qui celle-ci a été renvoyée. L'article 957 nous donne la preuve de l'exactitude de cette affirmation, ainsi que, en ce qui concerne spécialement le notaire, l'article 14 de l'ordonnance du 10 octobre 1841, qui fixe l'allocation à laquelle il aura droit pour ce travail.

1. Voir le dernier arrêt en ce sens. Cass. 21 octobre 1896 (D. 1897. 1. 14).

Le cahier des charges doit contenir : 1° l'énonciation du jugement, qui a autorisé la vente.

2° Celle des titres, qui établissent la propriété. C'est là précisément, nous l'avons vu, l'intérêt principal de la conversion ; le saisi est tenu de fournir ses titres au poursuivant, car il s'y est engagé en donnant son consentement à la vente ; s'il ne remplit pas cette obligation, il est tenu de dommages-intérêts envers ses co-contractants.

3° L'indication de la nature, ainsi que de la situation des biens à vendre ; celle des corps d'héritage, de leur contenance approximative et de ceux des tenants et aboutissants.

4° L'énonciation du prix sur lequel les enchères seront ouvertes et des conditions de la vente.

L'absence de l'une de ces énonciations n'entraînerait la nullité du cahier des charges, que s'il s'agissait d'une indication importante, celle des biens à vendre, par exemple. Mais il n'en serait pas de même en cas d'omission peu grave, comme celle des tenants et aboutissants.

Le cahier des charges fait la loi de la vente ; il établit les droits et obligations réciproques du vendeur et de l'acheteur ; toutes les conditions et charges, qui n'y sont pas insérées, ne sont pas opposables à celui-ci.

Cependant il peut arriver que le poursuivant n'y ait pas fait connaître l'existence d'un bail ou d'un

droit réel quelconque sur l'immeuble vendu. Si ce bail ou ce droit réel remplissent les conditions voulues par la loi pour être opposables aux tiers, ils subsisteront malgré l'adjudication et l'acquéreur devra les supporter, mais il aura droit à une indemnité.

Qui sera responsable de cette indemnité ?

Pour résoudre la question, il faut faire la distinction suivante :

Si le saisi n'a pas révélé au poursuivant l'existence du bail ou du droit réel sur l'immeuble saisi, c'est lui qui sera responsable et qui devra indemniser l'adjudicataire du préjudice que lui causeront ces charges imprévues de l'immeuble, car c'est par son fait que ce préjudice a eu lieu.

Mais si le saisi a révélé au poursuivant ce bail ou ce droit réel, et si, pour une cause quelconque, celui-ci ne les a pas mentionnés dans le cahier des charges, la situation change. Le saisi reste, en principe, responsable vis-à-vis de l'adjudicataire, car il est le véritable vendeur, sauf son recours contre le poursuivant, qui est son mandataire chargé de remplir les formalités de la vente. C'est l'application des principes du droit commun, en matière de mandat, posés par l'article 1992 du Code civil.

Dans une hypothèse particulière, on peut se demander s'il y a lieu de rédiger un cahier des charges. C'est lorsque la conversion n'a été prononcée que

postérieurement au dépôt du cahier qui avait été dressé pour parvenir à la vente sur saisie immobilière.

La question a été récemment tranchée par la Cour de cassation, dans le sens de l'affirmative (1). Le tribunal de Provins, dont le jugement était soumis à la censure de la Cour suprême, avait décidé en sens contraire.

Dans l'espèce, il s'agissait d'une vente sur conversion renvoyée devant notaire ; un cahier des charges avait été dressé par l'avoué qui poursuivait la saisie, et déposé au greffe du tribunal de Provins avant le jugement autorisant la conversion. Le notaire délégué avait cru de son devoir de rédiger un deuxième cahier des charges contenant les énonciations prescrites par l'article 947 ; mais, lorsqu'il présenta son bordereau des frais de vente à la taxe du juge, celui-ci refusa d'y admettre le coût du deuxième cahier des charges. Le notaire fit opposition à cette taxe, et le tribunal de Provins, saisi de la question, consacra la théorie de son juge. « Attendu, dit-il, qu'aucun texte ne saurait être invoqué à l'appui de la prétention du notaire, qu'il est, au contraire, peu vraisemblable qu'en autorisant les tribunaux à prononcer la conversion, le législateur ait pu multiplier inutilement les frais. Attendu, d'ailleurs, que la solution, indiquée par

1. Cass. 21 octobre 1896 (D. 1897. 4. 14).

« le retranchement opéré par le juge taxateur,
« n'offre aucune difficulté pratique; qu'il suffira,
« en effet, au notaire, lorsqu'il remplira les condi-
« tions de publicité prescrites par la loi, d'indiquer
« que le cahier des charges est déposé au greffe, où
« toute personne pourra en prendre communication
« aussi commodément qu'en son étude; attendu,
« d'un autre côté, que, s'il est exact que le juge-
« ment de conversion a modifié les mises à prix et
« le lotissement primitifs, on ne saurait en con-
« clure à la nécessité d'un nouveau cahier des
« charges; qu'il suffisait, en effet, de faire, en suite
« de celui qui avait été dressé, un simple dire
« énonçant ces modifications..... Par ces mo-
« tifs..... »

Ce jugement, soumis à l'appréciation de la Cour suprême, fut cassé, pour les considérations suivantes :

« Attendu que l'article 957, applicable au cas de
« conversion d'une saisie en vente sur publications
« judiciaires, dispose que les enchères seront ouver-
« tes, si la vente doit avoir lieu devant un notaire, sur
« un cahier des charges dressé par lui et déposé dans
« son étude; qu'il n'y a pas lieu de faire une ex-
« ception pour le cas où le jugement, qui a ordonné
« la conversion, a suivi le dépôt au greffe du ca-
« hier des charges rédigé par l'avoué poursuivant;
« que ce document, dressé sur les indications que

« le créancier saisissant a pu se procurer en dehors
« du propriétaire saisi, dont il est l'adversaire, qui
« porte sur des mises à prix fixées par ce créancier
« dans son intérêt, et qui reste déposé au greffe du
« tribunal, diffère de celui qui, dressé d'un com-
« mun accord entre les parties, doit contenir l'énon-
« ciation du jugement, qui a autorisé la vente, et
« celle des titres qui établissent la propriété, qui
« reste déposé en l'étude du notaire, et qui, com-
« plété par le procès-verbal d'adjudication, consti-
« tuera le titre de l'adjudicataire. Qu'on ne peut
« donc considérer cet acte comme frustratoire. »

La théorie de la Cour de cassation, pour le cas de vente sur conversion, renvoyée devant notaire, basée sur les termes de l'article 957, nous semble parfaitement exacte. Il faut l'étendre au cas où la vente est renvoyée devant un tribunal autre que celui qui a prononcé la conversion ; l'article 957 est formel en effet : « les enchères seront ouvertes sur un cahier des charges déposé par l'avoué *au greffe du tribunal.* » C'est évidemment du tribunal où se fera l'adjudication qu'il s'agit.

Il faut l'étendre aussi incontestablement au cas où le tribunal, qui prononce l'adjudication, commet, pour y procéder, un juge de son siège. En effet, quel que soit le mode d'adjudication indiqué par le jugement de conversion (vente devant un juge ou devant notaire), il résulte de la comparaison des

articles 690 et 957 que le cahier des charges, qui a été dressé et déposé pour parvenir à la vente sur saisie, ne contient pas les énonciations, qui doivent se trouver dans celui qui est dressé pour la vente sur conversion ; il ne contient ni l'indication du jugement de conversion, puisque celui-ci n'était pas rendu au moment de sa rédaction, ni celle des titres de propriété, et il indique une mise à prix que le jugement peut avoir modifiée. Théoriquement, ces deux cahiers ne se ressemblent donc pas, et on ne peut, à notre avis, obliger le poursuivant à se contenter de celui qui a été rédigé avant la conversion, en lui interdisant de dresser celui qui est prescrit par l'article 957 (1).

Cependant, en pratique, il arrive souvent que les deux cahiers sont presque identiques ; ordinairement, en effet, la mise à prix, qui avait été indiquée par le saisissant pour la vente sur saisie, sera celle sur laquelle l'immeuble sera adjugé sur conversion ; en outre, dans le cahier des charges dressé pour parvenir à la vente sur saisie immobilière, le saisissant aura souvent indiqué l'origine de la propriété du saisi, qu'il aura reconstituée à l'aide des titres qu'il a entre les mains, par exemple de ses titres de créance constitutifs d'hypothèque, de sorte que les modifications à faire au cahier des charges seront de minime importance.

1. En ce sens : Chauveau, t. V, 2^e part. quest. 2442 ; Garçonnet, t. IV, § 743

Dans ces conditions, tout en reconnaissant à l'avoué ou au notaire, le droit absolu de rédiger un nouveau cahier des charges, nous pensons que, pour éviter les frais de cette deuxième rédaction, il leur est loisible de faire, comme l'indique le tribunal de Provins, un dire modificatif du premier cahier des charges et de l'y annexer.

Mais c'est là une pure faculté, permise puisqu'elle n'est pas interdite par la loi, peu usitée, d'ailleurs, dans la pratique.

IV. — Quand l'avoué poursuivant ou le notaire délégué auront rédigé le cahier des charges, ils le déposeront, celui-là au greffe du tribunal près lequel il est en fonctions, celui-ci au rang de ses minutes.

V. — En cas de saisie immobilière, aussitôt après le dépôt du cahier des charges, le saisissant fait au saisi et aux créanciers inscrits les sommations prescrites par les articles 691 et 692, dont nous avons déjà parlé. Au jour indiqué par celles-ci, le cahier des charges est lu et publié en l'audience des saisies, et le tribunal donne acte de l'accomplissement de cette formalité, statue sur les dires et observations faites sur le cahier, et fixe le jour de l'adjudication, qui sera éloigné de trente jours au moins, et de soixante au plus, de celui de la publication (art. 695). L'article 743 ne renvoyant pas à ces articles, il faut décider que ces formalités ne

devront pas être remplies en cas de vente sur conversion.

Aussitôt que le cahier des charges aura été déposé, l'avoué poursuivant rédigera et fera imprimer des placards, qui contiendront :

1° L'énonciation du jugement, qui aura autorisé la vente.

2° Les nom, profession et domicile du saisi, ainsi que ceux de son tuteur et de son subrogé-tuteur, s'il y a lieu.

3° La désignation des biens, telle qu'elle a été insérée dans le cahier des charges.

4° Le prix auquel seront ouvertes les enchères sur chacun des biens à vendre.

5° Les jour, lieu et heure de l'adjudication, ainsi que l'indication soit du notaire et de sa demeure, soit du tribunal devant lequel l'adjudication aura lieu, et, dans tous les cas, de l'avoué du poursuivant (art. 958).

Il faut remarquer que l'article 957 ne prescrit pas que le cahier des charges contienne le jour de la vente ; celui-ci ne sera donc indiqué que par les placards.

A la différence du cahier des charges, qui est rédigé tantôt par un avoué, tantôt par un notaire, les placards sont toujours dressés par l'avoué du poursuivant. L'article 14 de l'ordonnance du 10 octobre 1841 en contient la preuve : cet article accorde un

émolument au notaire pour la rédaction du cahier des charges, et décide que les avoués resteront chargés de tous autres actes de procédure (1) ».

Les placards ainsi rédigés sont apposés par un huissier dans les lieux désignés par l'article 699, et en outre à la porte du notaire chargé de vendre. L'huissier certifie l'accomplissement de cette formalité par un procès-verbal qu'il dresse sur un exemplaire du placard ; ce procès-verbal est visé par le maire de chacune des communes dans lesquelles l'apposition a été faite, et est remis à l'avoué poursuivant, (art. 959 et 699).

L'apposition des placards doit, aux termes de l'article 959, être faite quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication.

Enfin, l'article 960 décide que la copie de ces placards sera insérée, dans le même délai, dans un journal publié dans le département où les biens sont situés, et dans un journal, qui aura été désigné dans l'arrondissement où se poursuit la vente, si ce n'est pas celui de la situation des biens ; il en sera justifié par un exemplaire de ce journal contenant l'insertion, portant la signature de l'imprimeur, légalisée par le maire.

Cette publicité légale pouvant, dans certains cas,

1. Dans même sens : Cass. 18 novembre 1844 (S. 1844--817 D 1845-1-12) — Circulaire du garde des sceaux du 20 août 1842 (S. 1842-2-509).

être insuffisante, le législateur a autorisé le poursuivant à s'adresser au tribunal du lieu de la vente pour lui demander d'ordonner l'apposition et la distribution d'un nombre plus considérable d'affiches et de désigner divers journaux dans lesquels la vente sera publiée (art. 964, 697 et 700).

Nous venons de voir que la publicité légale doit être faite quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication : l'inobservation de ce délai entraîne-t-elle la nullité de la vente ?

La Cour de Douai, dans un arrêt du 21 juin 1849 (1), a décidé l'affirmative et a annulé une vente sur conversion, parce que les placards n'avaient été apposés que quatorze jours avant l'adjudication. Certains auteurs critiquent cette solution. Ils soutiennent que l'article 715 n'est pas applicable à la conversion, parce qu'il n'est pas au nombre de ceux auxquels renvoient les articles 743 et 964, et que par conséquent, pour savoir quelles sont les formalités prescrites à peine de nullité, il faut d'abord rechercher si le texte qui les établit ne contient pas cette peine, et ensuite, en cas de négative, revenir à la distinction du droit commun entre les formalités substantielles et celles qui ne le sont pas, les premières seules étant édictées à peine de nullité. Or, disent-ils, d'une part l'article 959 n'établit pas cette peine comme sanction des formes qu'il prescrit, et,

1. D. Rep. 1850.2.138.

d'autre part, l'inobservation du délai de quinze jours est insignifiante, si, en fait, la publication a eu lieu assez longtemps avant la vente pour pouvoir produire un effet utile, ce qui est le cas si les placards ont été apposés quatorze jours avant l'adjudication, au lieu de quinze (1). Il n'y a donc pas là une formalité essentielle.

Nous ne croyons pas que cette théorie soit admissible. Sans doute, son point de départ est exact, l'article 713 n'est pas applicable à la conversion, mais nous pensons que le délai de quinze jours est de rigueur et que son inobservation doit nécessairement entraîner la nullité de l'adjudication. Si, en effet, on admet, comme les partisans de la théorie que nous combattons, qu'il suffit que la publication ait été faite quatorze jours avant l'adjudication pour que celle-ci soit inattaquable, où devra-t-on s'arrêter ? Treize jours suffiront-ils aussi ? C'est laisser au juge un pouvoir trop grand d'appréciation, c'est faire naître un danger d'arbitraire, que le législateur a voulu bien certainement éviter en fixant un délai maximum et un délai minimum pour l'apposition des placards.

Si notre théorie est exacte, il est très important de savoir si ce délai de l'article 959 est franc ou non. S'il est franc, on ne doit y comprendre ni le jour où les placards ont été apposés, ni celui de

1. Chauveau t. V 2^e p. quest. 2441. — Garsonnet t. IV § 745.

l'adjudication. S'il n'est pas franc au contraire, il comprend le jour de la vente (*dies ad quem*), mais ne commence que le lendemain du jour de l'affichage (*dies a quo*).

Ce délai n'est pas franc, car il n'a pas pour point de départ une signification à personne ou à domicile, condition essentielle des délais francs aux termes de l'article 1033 du Code de procédure (1).

VI. — L'article 743 renvoie encore à l'article 962. En conséquence le subrogé-tuteur du saisi devra être appelé à la vente par une notification, qui lui sera adressée un mois d'avance. On peut d'ailleurs remarquer que cette règle de l'article 962 n'est qu'une application de celle posée dans l'article 459 du Code civil : « la vente d'un immeuble d'un mineur se fera publiquement, en présence du subrogé-tuteur ». Ce subrogé-tuteur n'est appelé à la vente que pour y jouer le rôle passif de surveillance pour lequel le Code l'a institué.

La formalité de l'article 962 est prescrite à peine de nullité (2).

(1) En ce sens, Chauveau, t. V 2^e part quest. 2502 4^e ; Garsonnet t. IV § 743, p. 377 note 11 ; L'arrêt de la Cour de Douai du 21 juin 1849, dont nous venons d'admettre la théorie en ce qui concerne la nullité pour inobservation du délai de l'art. 959, est en sens contraire.

(2) En ce sens Dutruc, *Journal des avoués*, 1855 p. 239, et *formulaire de procédure*, t. 2, p. 626 ; Rodière, *traité de compétence et de procédure*, 4^e éd. tome 2, p. 477, Toulouse 5 déc. 1878, D. 1879. 2. 63.

VII. — La procédure, qui précède la vente, est ainsi terminée ; il ne reste plus à l'avoué poursuivant qu'à faire taxer par le juge les frais, qui ont été faits pour parvenir à l'adjudication, afin que le chiffre auquel ils s'élèvent soit annoncé avant l'ouverture des enchères et mentionné soit dans le jugement d'adjudication, si la vente a lieu devant le tribunal, soit dans le procès-verbal de vente, si elle a lieu devant notaire. Cela résulte expressément de l'article 701, qui, d'après les articles 743 et 964, est applicable à la conversion. Pour être complet, il faut ajouter, avec le même article 701, qu'il ne pourra rien être exigé au-delà du montant de la taxe, et que toute stipulation contraire, quelle qu'en soit la forme, sera nulle de droit.

CHAPITRE II

FORMES DE L'ADJUDICATION.

I. — *Réquisition de l'adjudication.* — Lorsque le jour, qui a été fixé par le jugement de conversion comme devant être celui de l'adjudication, est arrivé, il faut, pour que les enchères soient ouvertes, que le juge ou le notaire commis soit requis de procéder à la vente.

Qui aura capacité pour faire cette réquisition ? L'article 702 du Code de procédure civile répond à cette question pour le cas de vente sur saisie-immobilière, et décide qu'au jour fixé pour celle-ci, il doit y être procédé sur la demande du poursuivant, et, à son défaut, sur celle de l'un des créanciers inscrits.

Pour deux raisons principales, cet article ne doit pas être étendu à l'adjudication sur conversion. La première, c'est que, n'étant pas parmi ceux auxquels renvoie l'article 964 du Code de procédure et que l'article 743 déclare applicables à la conversion, on ne peut sans arbitraire étendre sa disposition à cette vente. La seconde, c'est que le motif qui a dé-

terminé le législateur à donner aux créanciers inscrits le droit de requérir l'adjudication sur saisie-immobilière, n'existe plus lorsqu'il s'agit de la conversion. En effet, si, en cas de saisie-immobilière, l'article 702 a conféré ce droit aux créanciers inscrits, c'est parce qu'ils sont toujours parties à la procédure, en vertu de la sommation qui leur a été faite conformément à l'article 692 ; mais il n'en est pas de même en matière de conversion ; celle-ci est souvent prononcée avant la sommation, la vente a lieu alors sans le concours des créanciers inscrits, qui, par conséquent, n'ont pas qualité pour la requérir, à défaut du poursuivant.

Il faut donc laisser l'article 702 de côté, et chercher la solution de notre question dans les principes du droit commun. Nous serons ainsi amenés à poser les règles suivantes :

1° Le poursuivant doit toujours requérir l'adjudication, car il en a reçu le mandat de ceux qui ont pris part au contrat de conversion et qui l'ont choisi pour diriger les poursuites.

2° S'il n'agit pas, ses mandants pourront, conformément au droit commun, faire eux-mêmes la réquisition. Ce seront donc, en supposant que la poursuite ait été confiée au saisi, le saisissant et les créanciers inscrits, si les sommations de l'article 692 ont été faites, le saisissant seul, si la conversion a eu lieu avant ces actes ; et, en supposant que la

poursuite ait été confiée au saisissant, ce seront le saisi et les créanciers inscrits, dans le premier cas, le saisi seul, dans le second.

Au saisi et au saisissant, qui peuvent seuls requérir la mise aux enchères, si la conversion a été prononcée avant la sommation aux créanciers inscrits, il faut ajouter les créanciers, qui sont intervenus à la procédure avant cet acte. En intervenant en effet, ils ont manifesté clairement leur intention de surveiller la vente et au besoin d'agir pour sauvegarder leurs droits et y faire procéder; il n'y a pas de raison de ne pas les admettre à requérir l'adjudication (1).

La théorie, que nous venons d'exposer, n'est pas unanimement admise. On a soutenu que tous les créanciers inscrits ont toujours le droit de requérir l'adjudication, sans distinction entre le cas où la conversion est antérieure à la sommation prescrite par l'article 692 et celui où elle est postérieure, car s'il en était autrement, les droits des créanciers se trouveraient livrés à la merci du saisi et du saisissant, et, parmi ces droits, le plus essentiel est celui de veiller à ce que les frais du jugement de conversion et autres n'aient pas été faits en pure perte, dont la sanction est la faculté de requérir l'adjudication.

(1) Chauveau, t. V. 2. p. quest 2377 et 2453, 4^o; Garsonnet, t. IV, § 744 p. 382. En sens contraire trib. de Villefranche, 13 juillet 1888. *Gaz. Pal.* 1889. 2, suppl. p. 22; Weiss *Pandectes françaises*, V^o adj. immob. n^o 2238. — Les créanciers

Un tel raisonnement ne nous semble pas admissible en présence du système établi, à tort ou à raison, par la loi. L'article 743 a défini d'une façon toute spéciale les personnes, qui peuvent se dire intéressées à la conversion ; il en donne une énumération limitative, qu'on ne peut étendre à d'autres que ceux qu'il a désignés. Or, comment admettre, de la part de ceux qui ne sont pas légalement intéressés à la procédure de vente, qui y sont étrangers, le droit de requérir l'adjudication. Il y a là une impossibilité juridique.

II. — *Qui peut se porter adjudicataire de l'immeuble vendu sur conversion ?* En principe, toute personne majeure et maîtresse de ses droits peut enchérir ; par la même, sont exclus de ce droit les mineurs, les interdits, et aussi les femmes mariées, sans l'autorisation de leur mari ou de justice ; mais la loi apporte à cette règle certaines exceptions dans les articles 1596 du Code civil, et 711 du Code de procédure civile, qui sont incontestablement applicables à la conversion.

Aux termes de l'article 1596, si l'immeuble vendu appartient à un mineur, le tuteur ne peut s'en rendre adjudicataire pour son propre compte ; de même, les mandataires ne peuvent se porter acquéreurs des biens qu'ils sont chargés de vendre.

Aux termes de l'article 711, « les avoués ne pourront enchérir pour les membres du tribunal devant subrogés dans les poursuites auraient évidemment le même droit.

« lequel se poursuit la vente, à peine de nullité de
« l'adjudication ou de la surenchère, et de dom-
« mages-intérêts ». Cependant, il faudrait admettre
que, si ces membres du tribunal étaient créanciers
inscrits ou hypothécaires, ils seraient capables de
se porter adjudicataires, à condition de ne pas sié-
ger à l'audience des criées où se poursuivent les en-
chères. Cette opinion a été exposée par le rapporteur
de la commission de la chambre des députés dans la
séance de cette chambre du 14 janvier 1841 (*Moni-
teur* du 15 janvier 1841 p. 109) et nous ne voyons
aucune raison de la repousser.

Si la vente est renvoyée devant notaire, la même
incapacité frappe les membres du tribunal qui a or-
donné le renvoi, car, ainsi que nous le verrons plus
tard, ce tribunal reste saisi de la poursuite, et com-
pétent pour statuer sur les incidents qui peuvent
être soulevés ; nous sommes donc ici dans les termes
de l'article 711.

En outre, le notaire chargé de la vente ne pourra,
pour des motifs faciles à saisir, se déclarer adjudi-
cataire de l'immeuble, on lui appliquera la dispo-
sition de l'article 1596, que nous avons citée plus
haut, « les mandataires ne peuvent se rendre adju-
dicataires des biens qu'ils sont chargés de vendre » ;
le notaire est le mandataire du tribunal, qui l'a dési-
gné pour procéder à la vente.

Si enfin la vente est renvoyée devant un juge d'un

autre tribunal, nous pensons que les membres du tribunal délégué deviennent habiles à se porter adjudicataires, et que seuls les membres du tribunal délégué en sont incapables ; c'est que cette délégation a pour effet de dessaisir le tribunal délégué au profit du tribunal de renvoi, qui devient le tribunal devant lequel se poursuit la vente, et qu'il n'y a plus dès lors de motifs de laisser subsister la prohibition de l'article 711 en ce qui concerne les premiers.

A ces incapables, il faut encore ajouter, aux termes de l'article 711, les personnes notoirement insolubles et l'avoué poursuivant.

En ce qui concerne ce dernier, l'incapacité n'existe que depuis la loi du 2 juin 1841 ; l'article 1596 interdisait bien, avant cette loi, aux mandataires de se rendre adjudicataires des biens qu'ils étaient chargés de vendre, mais on se posait la question de savoir s'il fallait considérer l'avoué poursuivant comme un tel mandataire. La jurisprudence était hésitante ; en matière de vente sur expropriation forcée, elle décidait la négative, car le saisissant, n'ayant pas mandat de vendre l'immeuble du saisi, n'avait pu le donner à son avoué, qui est son représentant (1).

(1) Req. 4 octobre 1817 ; Poitiers 10 mars 1833, (D. A. V° vente n° 452).

En cas de vente volontaire, de licitation par exemple, elle considérerait les avoués de tous les colicitants comme ayant de leurs clients mandat de vendre l'immeuble, et par conséquent comme incapables d'enchérir par eux-mêmes ; en cas de vente sur conversion, elle appliquait à l'avoué du saisi la disposition de l'article 1596 § 2 (1).

Quoiqu'il en soit, le nouvel article 711 est formel ; que le poursuivant soit le saisi, le saisissant ou des créanciers inscrits, son avoué est incapable de se rendre adjudicataire pour son propre compte ; on a considéré qu'en laissant à cet avoué le droit d'enchérir pour lui-même, il pourrait avoir intérêt à écarter les enchérisseurs, afin d'obtenir l'immeuble à bas prix.

La prohibition d'acquérir est-elle applicable à l'avoué d'un intéressé autre que le poursuivant ? L'affirmative nous semble certaine, en ce qui concerne l'avoué du saisi, lorsque celui-ci n'a pas été chargé des poursuites ; en consentant à la conversion, le saisi devient un véritable vendeur ; son avoué, qui le représente, qui signe pour lui la requête de conversion, est son mandataire chargé de vendre, par conséquent incapable, d'après les termes de l'article 1596 § 2, de se rendre acquéreur de l'immeuble (2).

(1) Paris, 27 août 1831 (D. A. V^o vente n^o 452).

(2) Paris, 27 août 1831 précité ; Toulouse 18 janvier 1894 (D. 1894. 2. 180).

Quant aux autres avoués que ceux du saisi et du poursuivant, ils sont capables d'enchérir pour leur propre compte, car ils ne sont atteints ni par la disposition de l'article 4596, ni par celle de l'article 711 ; on ne peut donc leur étendre l'exception à la liberté des enchères posée par ces articles.

L'adjudication prononcée au profit d'un incapable est nulle ; la nullité sera invoquée d'après les distinctions suivantes :

1^o Si l'adjudicataire est un incapable du droit commun, (mineur, interdit ou femme mariée non autorisée), ce sera à eux seuls qu'il appartiendra, conformément au droit commun, d'attaquer la vente.

2^o Si l'adjudication a été faite au profit d'un autre incapable, (tuteur, mandataire, saisi ou insolvable), la nullité ne pourra être demandée que par les intéressés au sens de l'article 743, c'est-à-dire le saisissant, si la conversion a été prononcée avant la sommation de l'article 692, le saisissant et les créanciers inscrits, si elle a été prononcée après cet acte.

Toutefois un doute peut s'élever en ce qui concerne les membres du tribunal ; la nullité de l'adjudication prononcée à leur profit a été édictée dans un intérêt d'ordre public. On pourrait par conséquent être tenté de croire que, non seulement tous les intéressés peuvent la demander, mais que l'adjudicataire lui-même a ce droit et aussi que le tri-

bunal peut la prononcer d'office. Une telle théorie serait inexacte, car comme le fait remarquer avec raison M. Garsonnet (1), bien que d'ordre public, cette nullité est dirigée contre l'adjudicataire, et on irait contre l'esprit et le vœu de la loi, en la prononçant à sa requête, lorsqu'il n'a pas trouvé dans son acquisition tout le profit qu'il en espérait.

III. — Lorsque le juge, ou le notaire, chargé de la vente aura été requis de procéder à la mise aux enchères, il déclarera verbalement celles-ci ouvertes sur la mise à prix fixée par le jugement de conversion. Les amateurs seront admis à porter leurs enchères. Si la vente a lieu devant notaire, ils pourront le faire eux-mêmes ou par mandataire spécial (art. 964 § 2) ; si elle a lieu devant un juge, l'intermédiaire d'un avoué sera obligatoire (art. 705).

IV. — Quand au mode des enchères, il n'y a rien de particulier au cas de conversion, l'article 964 renvoyant purement et simplement aux articles 705 et 706, ainsi conçus :

Art. 705 « Aussitôt que les enchères seront ouvertes, il sera allumé successivement des bougies
« préparées de manière que chacune ait une durée
« d'environ une minute. L'enchérisseur cesse d'être
« obligé, si son enchère est couverte par un autre,
« lors même que cette dernière serait déclarée
« nulle ».

(1) Garsonnet t. IV § 691.

Art. 706. « L'adjudication ne pourra être faite
« qu'après l'extinction de trois bougies allumées
« successivement.... Si pendant la durée d'une des
« trois premières bougies, il survient des enchères,
« l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'ex-
« tinction de deux bougies, sans nouvelle enchère
« survenue pendant leur durée. »

Nous avons passé dans ce dernier texte le § 2 : « S'il ne survient pas d'enchères pendant
« la durée de ces bougies, le poursuivant sera dé-
« claré adjudicataire pour la mise à prix. » Nous
avons déjà dit en effet que, bien que l'article 964
renvoie à l'article 706 tout entier, sans en excepter
le deuxième alinéa, cette partie n'en est pas appli-
cable à la vente sur conversion.

Lorsque la dernière bougie est éteinte, le juge ou
le notaire prononcent l'adjudication au profit du
dernier enchérisseur.

V. — L'adjudication peut être prononcée soit au
profit d'un particulier, soit au profit d'un avoué.

Si c'est un avoué, qui est déclaré adjudicataire, il
a, aux termes de l'article 707, un délai de trois jours,
à partir de l'adjudication pour désigner celui pour
le compte de qui il a enchéri. C'est ce qu'on appelle
improprement dans la pratique une *déclaration de*
command.

Si l'adjudication est prononcée au profit d'un sim-
ple particulier, celui-ci a le même droit, conformé-

ment à l'article 68 § 1, n° 44, de la loi du 22 frimaire de l'an VII et à l'article 44 n° 3, de la loi du 18 avril 1816, mais seulement pendant les vingt-quatre heures, qui suivent l'adjudication. C'est la véritable déclaration de command.

Si l'avoué ou le particulier adjudicataires laissent passer ces délais sans faire cette déclaration, ils sont adjudicataires pour leur propre compte, et la transmission de l'immeuble à celui pour le compte de qui ils avaient enchéri est considérée comme une revente et donne lieu au paiement d'un deuxième droit de mutation.

Une question délicate peut s'élever ici. L'avoué poursuivant a enchéri, et a été déclaré adjudicataire ; il comptait user du droit de déclarer command au profit de son client, mais, par suite de certaines circonstances, il s'est trouvé dans l'impossibilité de le faire ; il est donc resté adjudicataire pour son propre compte.

L'adjudication est-elle nulle ? La négative a été jugée par la cour de Pau, le 6 janvier 1867 (*Journal des avoués*, t. 93, p. 59), pour le cas où la déclaration de command n'a pu être faite par la faute du client.

Nous ne partageons pas cette manière de voir, pour la raison que l'article 711, qui prononce la nullité de l'adjudication faite à l'avoué poursuivant, est écrit en termes généraux ; il déclare d'une façon générale l'avoué incapable d'être adjudicataire, donc

il est frappé de cette incapacité, quelles que soient les circonstances à la suite desquelles il est déclaré adjudicataire, et par suite la vente peut être attaquée.

La cour de Pau objecte que la disposition de l'article 711 « a été édictée dans le but d'empêcher les
« avoués d'abuser de leur position pour acheter, à
« vil prix et au préjudice de leurs clients et des cré-
« anciers, des immeubles, dont ils sont chargés de
« poursuivre la vente, et qu'elle ne s'applique que
« dans le cas où ils se seraient rendus volontai-
« rement adjudicataires pour leur propre compte. »

Mais, si cette théorie était admise, il deviendrait trop facile pour les avoués de se rendre acquéreurs, en prétendant qu'ils ont acheté pour un tiers, qui ne les a pas mis en mesure de déclarer command en temps utile, alors qu'en réalité ce tiers ne serait qu'un individu de complaisance n'ayant jamais eu l'intention de se porter adjudicataire.

Si la déclaration de command n'a pas eu lieu par suite d'une cause imputable à l'avoué, nous déclarerons à plus forte raison nulle l'adjudication faite à son profit.

VI. — Pour terminer en ce qui concerne les formes de l'adjudication, nous citerons encore les articles 712 et 713, auxquels renvoie l'article 964, et qui sont relatifs au jugement d'adjudication.

Art. 712. — « Le jugement d'adjudication ne sera

« autre que la copie du cahier des charges, rédigé
« ainsi qu'il est dit en l'article 690 ; il sera revêtu
« de l'intitulé des jugements et du mandement qui
« les termine, avec injonction à la partie saisie de
« délaisser la possession aussitôt après la significa-
« tion, sous peine d'y être contrainte par corps. »

Art. 713. — « Le jugement d'adjudication ne sera
« délivré à l'adjudicataire qu'à charge de rapporter
« au greffier quittance des frais ordinaires de pour-
« suite, et la preuve qu'il a satisfait aux conditions
« du cahier des charges, qui doivent être exécutées
« avant cette délivrance. La quittance et les pièces
« justificatives demeureront annexées à la minute
« du jugement, et seront copiées à la suite de l'ad-
« judication ; faute par l'adjudicataire de faire ces
« justifications dans les vingt jours de l'adjudica-
« tion, il y sera contraint par la voie de la folle-en-
« chère, sans préjudice des autres voies de droit. »

En résumé, ainsi que le fait remarquer M. Garsonnet au § 744 du tome IV de son traité, le mode de l'adjudication, la forme des enchères et du jugement sont les mêmes en cas de conversion que pour les adjudications ordinaires.

VII. — Après l'adjudication, nous rencontrons encore quelques formalités à remplir.

1° Aux termes de l'article 716, l'adjudicataire doit signifier le jugement d'adjudication à la personne ou au domicile du saisi, et il doit faire faire mention

sommaire de ce jugement en marge de la transcription de la saisie. L'article 964 ne renvoyant pas à l'article 716, il faudra revenir à la règle du droit commun et décider que la signification sera faite au saisi et à son avoué.

Quant à la mention du jugement d'adjudication en marge de la transcription de la saisie, qui a pour objet de faire savoir aux tiers que la procédure a été suivie et que l'immeuble a été vendu, on peut regretter que le code ne l'exige pas en cas de conversion, mais nous ne pouvons suppléer à son silence.

2° Le jugement d'adjudication après conversion doit être transcrit au bureau des hypothèques du lieu de la situation de l'immeuble.

Cette formalité importante est prescrite par l'article 1^{er}, 4^o, de la loi du 23 mars 1855 : « Sont trans-
« crits au bureau des hypothèques de la situation
« des biens... 4^o tout jugement d'adjudication au
« tre que celui rendu sur licitation au profit d'un
« cohéritier ou d'un copartageant. »

CHAPITRE III

EFFETS DE L'ADJUDICATION

Les effets de l'adjudication sont relatifs au transport de la propriété de l'immeuble saisi, à la naissance d'obligations réciproques entre le vendeur et l'acquéreur, à la rescision de la vente pour cause de lésion et enfin à la purge des privilèges, des hypothèques et de l'action résolutoire des vendeurs précédents non payés. Nous étudierons successivement ces divers points.

I. *Transport de la propriété.* — L'adjudication a pour premier et principal effet d'opérer le transport de la propriété de l'immeuble vendu de la tête saisi sur celle de l'adjudicataire. C'est à partir du moment où elle a été prononcée, que celui-ci devient propriétaire de l'immeuble vis-à-vis de ceux qui ont été parties à la conversion, et, comme nous le disions à la fin du chapitre précédent, il ne lui reste plus qu'à faire transcrire son titre d'acquisition, pour devenir propriétaire *erga omnes*.

II. *Naissance d'obligations réciproques entre le ven-*

deur et l'acheteur. — L'adjudication, étant la consécration faite par celui qui reçoit les enchères d'un contrat de vente intervenu devant lui entre le propriétaire de l'immeuble vendu et le dernier enchérisseur, a pour effet de faire naître entre ces personnes des obligations réciproques.

a. *Obligation de l'adjudicataire.* — L'adjudicataire est obligé de payer son prix, d'acquitter les frais de la poursuite, qui sont taxés au jugement d'adjudication, et de remplir toutes les conditions qui lui sont imposées par le cahier des charges de la vente.

b. *Obligations du vendeur.* — De son côté, le vendeur est tenu de lui délivrer l'immeuble vendu et de lui en assurer, outre la propriété, la libre et paisible possession, en le garantissant de tous les risques d'éviction qui pourraient survenir.

1° Le saisi est tenu de délaisser au profit de l'adjudicataire la possession de l'immeuble, aussitôt que le jugement d'adjudication lui a été signifié ; s'il ne se soumet pas de bon gré à cette obligation, l'adjudicataire peut l'y contraindre même au moyen de la force publique ; l'article 712, applicable à la conversion, nous dit en effet : « Le jugement d'adjudication sera revêtu de l'intitulé des jugements, et du mandement qui les termine, avec injonction de délaisser la possession de l'immeuble aussitôt après la signification du jugement. »

2° Le saisi est en outre tenu de garantir l'adjudi-

cataire contre toute éviction qui pourrait se produire.

En matière de saisie immobilière, on discute la question de savoir si le saisi est un véritable vendeur, et si, par conséquent, il doit à l'adjudicataire la garantie. La jurisprudence antérieure à la loi de 1841 décidait que, ni le poursuivant, ni le saisi n'étaient vendeurs, que, la vente ayant lieu par autorité de justice, la justice seule était vendeuse et que, par suite, nul ne pouvait être obligé à la garantie. Les auteurs de cette époque étaient divisés : les uns adoptaient la théorie de la jurisprudence (1), les autres, (2) considérant que le saisi, en se donnant, même de bonne foi, le titre de propriétaire de l'immeuble, alors qu'il ne l'était pas, et alors qu'il connaissait la vente dont celui-ci était l'objet, avait engagé sa responsabilité vis-à-vis de l'adjudicataire, reconnaissent à celui-ci le droit d'agir en garantie contre lui. Cette controverse s'est perpétuée jusqu'à nos jours dans la jurisprudence et dans la doctrine, et cela tient à la situation particulière du saisi, qui n'est pas obligé d'intervenir directement dans la procédure d'expropriation forcée

1. Delvincourt, tome III, note 7 sur la page 73 ; Thomine, n° 837 ; Coulon, *questions de droit*, tome II, p. 271, rapportés par Dalloz, D. A. Vo *vente* n° 834.

2. Pigeau, *proc. civ.*, tome II, p. 252 ; Bercyat Saint-Prix, *cours de proc. civ.*, page 661 ; Persil, n° 291.

dirigée contre lui et peut se désintéresser complètement des poursuites faites par le saisissant.

En cas de conversion, il n'en est plus de même. Ici en effet, nous nous trouvons en présence, non plus d'une vente forcée faite par autorité de justice, mais d'une vente volontaire ; le propriétaire de l'immeuble, c'est-à-dire le saisi, consent à la conversion, souvent même il la demande, il devient donc incontestablement un véritable vendeur, et, à ce titre, il est tenu de l'obligation de garantie dans les termes du droit commun. (Paris 23 fév. 1850 D. P. 50.1.263. Cass. 26 janvier 1875 D. P. 76.1.124).

On pourrait songer, comme on l'a fait pour la saisie immobilière, à imposer au poursuivant l'obligation de garantie, car c'est lui qui, en réalité, est, pour le public, le véritable vendeur, puisque c'est lui qui poursuit et qui requiert l'adjudication. Une telle théorie serait fausse ; le poursuivant n'est pas un vendeur, il est, dans la procédure de conversion, un simple mandataire des intéressés à l'effet de faire toutes les formalités nécessaires pour arriver à la vente. Il n'est responsable vis-à-vis de l'adjudicataire que des fautes qu'il pourrait commettre dans l'exercice de son mandat, par exemple, de la nullité des poursuites, et de l'éviction, qui pourrait en être la conséquence (1), ainsi que des engagements personnels qu'il contracterait (2).

1. Paris, 25 août 1827, S. 1831.2.219.

2. Caen, 14 août 1868, D. P. 1870.2.95.

En quoi consiste l'obligation de garantie due par le saisi ?

On distingue deux sortes de garantie : la garantie en cas d'éviction et celle des vices cachés.

1^o *Garantie d'éviction*. — Deux hypothèses peuvent se présenter.

1^{er} cas. *L'éviction est totale*. — Dans cette circonstance, si l'adjudicataire ne s'est pas encore dessaisi de son prix, il peut refuser de le payer. Si au contraire il s'en est dessaisi, il a contre le vendeur une action en répétition, car il a fait un paiement sans cause. En matière de vente sur conversion, comme d'ailleurs en cas de vente sur saisie immobilière, le prix n'est jamais payé au saisi lui-même, il est distribué entre les créanciers de celui-ci. L'adjudicataire est-il en droit, lorsqu'il est évincé de la propriété de l'immeuble après que cette distribution a eu lieu, d'intenter contre ses créanciers une action en répétition ? On a soutenu en se basant sur l'article 1376 du code civil, aux termes duquel celui qui reçoit, par erreur ou sciemment, ce qui ne lui est pas dû s'oblige à le restituer, que les créanciers, ayant reçu ce qui leur était dû par le saisi, n'étaient tenus à aucune restitution, et que l'action en répétition, qui serait intentée contre eux, devrait être rejetée par le tribunal (1).

Cette solution n'a pas prévalu ; l'article 1377 en

1. Rodière, *Compétence et procédure civile*, tome II, p. 312.

effet décide que, lorsqu'une personne, qui, par erreur, se croyait débitrice, a acquitté une dette, elle a le droit de répétition contre le créancier, et, en invoquant cet article, on a dit : l'adjudicataire évincé, n'étant pas devenu propriétaire de l'immeuble, n'était pas débiteur du prix ; s'il l'a payé, c'est par erreur et sans cause, car la cause de son paiement était l'acquisition qu'il croyait avoir faite ; dès lors il a contre ceux entre les mains de qui il a effectué son paiement une *condictio sine causa* pour se faire restituer ce qu'il leur a versé (1). Nous croyons cette dernière solution plus conforme à l'équité, et, par conséquent, meilleure que la première. Toutefois, il faut lui appliquer les deux règles posées les articles 1377 § 2 et 1378 du code civil :

1° Le droit de l'adjudicataire de se faire rembourser son prix cesserait, si le créancier inscrit, contre qui est intentée l'action en répétition, avait, de bonne foi, supprimé son titre de créance, à la suite du paiement qu'il a reçu (1377 § 2).

2° L'adjudicataire n'aura le droit d'exiger du créancier qu'il lui rembourse les intérêts du prix à partir du jour du paiement, que si celui-ci était de mauvaise foi au moment où il a reçu, c'est-à-dire savait que l'adjudication était nulle comme ayant été faite *a non domino*.

1. Garsonnet, *op cit*, tome IV, p. 252 ; Colmet de Santerre, *Cours de droit civil*, tome VII, n° 76 bis ; Boitard, Colmet d'Age et Glasson, tome II, n° 965.

A côté de l'action en restitution du prix, l'article 1630 du code civil donne à l'acheteur évincé une action en dommages-intérêts. Cette action pourra être intentée bien certainement contre le saisi, qui est vendeur, mais elle ne pourra l'être, ni contre le poursuivant, ni contre les créanciers inscrits, qui n'ont pas cette qualité, et qui par conséquent, ne sont pas tenus de la garantie. Cependant, ils seraient responsables d'une éviction qui proviendrait de leur fait, si toutefois la cause d'éviction qu'ils invoquent était née à leur profit avant l'adjudication, et s'ils en avaient connaissance, car alors, en ne s'en prévalant pas avant la vente, ils ont causé à l'adjudicataire un préjudice dont ils lui doivent réparation, conformément à l'article 1382 du code civil.

Lorsque nous parlons de cette responsabilité, qui pourrait incomber aux créanciers inscrits dans le cas où l'adjudicataire serait évincé, nous supposons bien entendu qu'ils ont été parties à la vente, c'est-à-dire que la conversion a été prononcée avec leur consentement, sinon en effet la question de responsabilité en cas d'éviction ne pourrait même pas se poser.

2^e cas. *L'éviction est partielle.* — En cette hypothèse, comme en la précédente, l'adjudicataire aura une action en répétition pour la partie du prix qui se trouve avoir été payée sans cause, par suite de l'éviction partielle, (art 1637 Code civ.), et une action en

dommages-intérêts. Mais il a en outre, aux termes de l'article 1636 du code civil, le droit de demander la résiliation de la vente, si la partie de l'immeuble, dont il est évincé, a une importance telle, relativement au tout que, sans cette partie, il n'eût point acheté ; il en sera de même, aux termes de l'article 1638 cc, en cas de découverte d'une servitude non apparente grevant le bien acquis d'une lourde charge.

II. *Garantie des vices cachés.* — L'article 1649 du Code civil décide que la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice. Les motifs de cette décision sont, d'une part, que les ventes, qui se font ainsi, ont souvent lieu à des conditions avantageuses pour l'acquéreur et que, par suite, il trouvera dans cette infériorité du prix une compensation suffisante contre la perte qu'il subit, s'il découvre un vice de la chose, et d'autre part, que, l'adjudication ayant été faite après une procédure offrant toutes les garanties possibles, il ne faut pas, pour un simple vice de la chose, la faire tomber, car alors, on se trouverait dans la nécessité de faire une nouvelle adjudication, suivant la même procédure, ce qui pourrait causer au propriétaire de la chose un préjudice trop grave par rapport à l'importance du vice découvert, et, en tout cas, augmenterait considérablement les frais de la vente. Ces motifs, d'une valeur assez contestable,

s'appliquant à la vente sur conversion, il faut décider que l'acquéreur d'un immeuble, mis en adjudication à la suite d'une procédure de conversion, n'aura pas droit à la garantie des vices cachés.

III. *Rescision de la vente pour lésion de plus des sept douzièmes.* — De l'article 1649 du Code civil, nous rapprocherons de suite l'article 1684 du même Code, qui décide que la rescision pour lésion de plus des sept douzièmes, établie par loi en faveur du vendeur, n'aura pas lieu pour les ventes, qui ne peuvent être faites que par autorité de justice. Le motif de cette décision est que, dans ces ventes, toutes les précautions ayant été prises par la loi pour assurer l'adjudication à un prix sérieux, il n'y a aucune raison d'autoriser le vendeur à se plaindre et à demander la rescision pour lésion. Admettre la réclamation du vendeur, et mettre à néant la vente pour la recommencer suivant les mêmes formes, ce serait, en effet, augmenter les frais, sans être assuré de trouver un acquéreur pour un prix plus élevé que le premier. Ce motif s'appliquant encore incontestablement à l'adjudication sur conversion, nous refuserons au saisi le droit d'en demander la rescision pour cause de lésion. En outre, la vente sur conversion est une de ces ventes qui, comme celles sur saisie, celles des biens de mineurs ou d'interdits, ne peuvent être faites que d'autorité de justice, c'est-à-dire pour lesquelles l'intervention de

la justice est indispensable ; nous sommes donc ici dans les termes mêmes de l'article 1684 et nous devons l'appliquer à la conversion.

IV. *Effet de l'adjudication quant à la purge des privilèges et des hypothèques.* — On a admis de tout temps que l'adjudication sur saisie immobilière avait pour effet de purger les privilèges et hypothèques, qui grevaient l'immeuble vendu. En droit romain, nous trouvons l'origine de cette règle au Code de Justinien (Livre III, *De remiss. pign.* VIII, XXV) : « *Si eo tempore quo prædium distrahebatur, programme admoniti creditores, quum præsentessent, jus suum exsecuti non sunt, possunt videri obligationem amisisse.* » Dans l'ancien droit, la même idée est exprimée dans la maxime « décret forcé nettoie toutes les hypothèques », qui nous est rapportée par Loysel dans ses *Institutes coutumières* (Liv. III, titre V, n° 15, t. 2, p. 145), et par Loyseau, dans son *Traité du déguerpissement* (L. 3, ch. 7, n° 6 et suiv.). Aujourd'hui, cette règle est écrite dans l'article 717 du Code de procédure civile, modifié par la loi du 21 mai 1858.

Elle s'explique par la raison bien simple qu'il y a, dans la procédure de saisie immobilière, un acte, qui joue le même rôle que les notifications prescrites par l'article 2183 du Code civil pour la purge des privilèges et des hypothèques inscrites et par l'article 2194 du même Code pour la purge des

hypothèques légales non inscrites et dispensées d'inscription. C'est, nous le savons déjà, la sommation de l'article 692 du Code de procédure civile. « Le
« créancier poursuivant, nous dit Mourlon (1), doit,
« aux termes de l'article 692, associer à son action
« les créanciers inscrits sur l'immeuble, dont il
« poursuit la vente. A cet effet, il leur donne avis de
« la saisie, et les met en demeure d'y intervenir
« pour la sauvegarde de leurs droits. Ainsi liés à
« la poursuite, ils la suivent, la surveillent et la
« contrôlent dans toutes ses phases... Préparée par
« leurs soins, consommée sous leurs yeux, l'adjudi-
« cation est en quelque sorte leur œuvre. Dès lors,
« quoi de plus naturel qu'elle soit, quant à eux,
« aussi définitive, aussi irrévocable qu'elle l'est au
« regard du poursuivant. »

En est-il de même en cas de vente sur conversion, et faut-il décider que l'adjudication sur conversion purgera les privilèges et hypothèques de toute nature grevant l'immeuble saisi.

L'affirmative n'est pas douteuse en ce qui concerne les privilèges et hypothèques inscrits, lorsque la demande de conversion sera postérieure aux sommations de l'article 692, parce que les créanciers inscrits, ayant été mis à même, par cet acte, de prendre part à l'adjudication, ne pourront préten-

1. *Traité théorique et pratique de la transcription*, tome 2, p. 246.

dre qu'elle a été faite à un prix trop minime ; il n'y a donc pas lieu de leur accorder le droit de provoquer une nouvelle mise en vente à un prix plus élevé, ce qui est le but de la procédure de la purge.

* Mais, si la conversion a été demandée avant que ces sommations aient été faites, les privilèges et hypothèques inscrits doivent subsister, car les titulaires de ces droits sont restés étrangers à la poursuite, qui, dès lors, ne peut produire contre eux aucun effet.

Cette théorie est unanimement adoptée par les auteurs et par la jurisprudence (1).

On pourrait objecter, avec une certaine apparence de raison, que l'article 717 du Code de procédure n'est pas au nombre de ceux qui sont applicables à la vente sur conversion, et que, par conséquent, on ne peut suppléer au silence de la loi et frapper les créanciers de la déchéance du droit d'invoquer leurs privilèges et hypothèques à l'encontre de l'adjudicataire.

1. Aubry et Rau, *Cours de Code civil*, t. 3, § 293 bis, 4^e édit.; Seligmann, *Explication de la loi du 21 mai 1858*, n^{os} 730 et 731 ; Ollivier et Mourlon, *Comm. de la loi du 21 mai 1858 sur les saisies immob. et les ordres*, n^o 452 ; Mourlon, *Code civil*, t. 2, p. 276 ; Dalloz, A. v^o *Priv. et Hyp.*, n^{os} 2045 et 2046 ; Dijon, 24 mars 1847, D. 54. 2. 60 ; Orléans, 23 novembre 1888, D. 90. 2. 245 ; Amiens, 17 mai 1851, D. 54. 2. 60 ; Chauveau, t. V, II^e p., quest. 2436 ; Boitard, Colmet d'Age et Glasson, t. 2, n^o 1016 ; Garsonnet, t. 4, § 746 ; Pascalis, premier rapport D, V^o *Vente publ d'imm.*, n^o 159.

Tout en reconnaissant, pour des motifs tirés des travaux préparatoires de la loi que nous ferons connaître plus loin, que l'article 717 ne s'applique pas à la conversion, nous croyons que cette objection ne doit pas subsister en présence de la raison qui nous a fait admettre la purge des hypothèques dans le cas où les créanciers ont été sommés et ont pris part à la demande de conversion ; c'est qu'en cette hypothèse l'adjudication est leur œuvre, aussi bien que si la saisie immobilière avait suivi son cours régulier.

Tout ce que nous venons de dire au sujet de la purge des hypothèques des créanciers inscrits et sommés, il faut l'étendre aux créanciers qui ont sur l'immeuble des hypothèques légales dispensées d'inscription, et qui ont reçu la sommation de l'article 692. C'est que cet acte les a mis en demeure de faire inscrire leur hypothèque, comme l'aurait fait la notification de l'article 2194 du Code civil, relative à la purge des hypothèques légales. Si, au contraire, ces créanciers n'ont pas été sommés avant la demande de conversion, l'adjudication, qui intervient, ne purge pas leurs hypothèques.

Il faut apporter cependant une exception à ces règles, en ce qui concerne le saisissant, et décider que son hypothèque ou son privilège sera toujours purgé par l'adjudication sur conversion, sans distinguer si les sommations de l'article 692 ont ou n'ont

pas été faites. La raison en est que la conversion ne pouvant jamais avoir lieu sans son consentement, le saisissant serait incontestablement mal fondé à prétendre, comme les créanciers non sommés, qu'elle est pour lui *res inter alios acta* et qu'en conséquence elle ne saurait produire contre lui aucun effet.

Diverses questions peuvent s'élever au sujet de la purge des hypothèques, mais elles n'appellent aucune observation particulière en matière de conversion. Une seule mérite de nous arrêter quelques instants ; c'est celle de savoir à partir de quel moment cessera pour les créanciers inscrits l'obligation de renouveler leurs inscriptions.

Aux termes des articles 2151 et 2154 du Code civil, l'inscription ne conserve le rang d'un privilège ou d'une hypothèque que pendant dix ans pour le capital, et trois ans pour les intérêts, à partir du jour où elle a été prise, et cet effet cesse, si elle n'a pas été renouvelée avant l'expiration de ces délais. La nécessité du renouvellement ne disparaît que lorsque l'inscription a produit son effet légal, c'est-à-dire lorsque le créancier a acquis un droit irrévocable sur le prix de l'immeuble.

Lorsqu'une saisie immobilière a été convertie en vente volontaire avant que la sommation de l'article 692 ait été faite, les créanciers inscrits ne seront dispensés de l'obligation de renouveler leurs inscrip-

tions qu'à partir du moment où les notifications à fin de purge leur auront été adressées par l'adjudicataire, car jusque-là leur hypothèque subsiste (1).

Si la conversion a été prononcée après les sommations aux créanciers inscrits, on décide généralement que ceux-ci seront dispensés du renouvellement de leurs inscriptions à partir de l'adjudication, parce que leur rang de préférence se trouvant fixé par elle d'une façon définitive, l'inscription a produit tout son effet (2).

V. *Purge de l'action résolutoire du précédent vendeur non payé.* — Tout vendeur d'immeuble a, entre autres garanties, pour assurer le paiement de son prix, un privilège et une action en résolution.

Nous venons de voir que l'adjudication sur conversion a pour effet, dans un cas, de purger les hypothèques et privilèges ; elle purge donc le privilège du vendeur précédent de l'immeuble, qui n'a pas été payé.

Que faut-il décider en ce qui concerne l'action résolutoire de ce dernier ?

Aux termes de l'article 692, la sommation, qui est adressée aux précédents vendeurs non payés, doit contenir, outre les mentions ordinaires, l'aver-

1. Garsonnet, tome IV, p. 388 ; Aubry et Rau, t. 3, p. 423 et 424.

2. Persil, *Commentaire*, n° 401 ; Angers, 4 janvier 1833, S. 1834. 2. 172 ; Trib. de la Seine, 18 janvier 1859, *Journ. des avoués*, t. 84, p. 457.

tissement que, faute par eux de former leur demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, ils seront définitivement déchus à l'égard de l'adjudicataire du droit de la faire prononcer.

S'ils n'ont pas reçu cette sommation, la conversion, prononcée sans leur consentement, ne peut avoir contre eux aucun effet, elle est *res inter alios acta*, et par conséquent, l'adjudication, qui la suivra, ne purgera pas plus leur action résolutoire, qu'elle n'a purgé leur privilège (1). L'adjudicataire sera donc exposé à voir prononcer la résolution de son adjudication ; mais il ne pourra s'en plaindre, car il lui était facile, avant la vente, de s'entendre avec le débiteur saisi, qui est vendeur, et de connaître par lui quelle était sa situation en tant que propriétaire de l'immeuble ; si celui-ci a refusé de le renseigner, il a pu consulter l'origine de propriété insérée au cahier des charges de la vente, et voir s'il existait ou non des vendeurs non payés ; enfin, s'il s'est vu refuser par le saisi les renseignements qu'il demandait, et si l'enchère est muette sur l'établissement de la propriété de ce dernier, il a dû concevoir des doutes sérieux sur la validité de l'acquisition qu'il se proposait de faire, et dès lors

1. En ce sens : Aubry et Rau, t. 4, p. 404 ; Seligmann, *Saisie immobilière et procédure d'ordre*, nos 730 et 731 ; Bioche, *v° Saisie immob.*, n° 800 ; Garsonnet, t. IV, § 746, p. 388 ; Biotard, Colmet d'Age et Glasson, t. 2, n° 1016.

il peut être considéré comme ayant, en connaissance de cause et volontairement, couru le risque de se voir évincer par un précédent vendeur non payé.

Si la sommation a été faite, avant que la conversion ait été prononcée, l'action résolutoire sera-t-elle purgée? La question est controversée.

Dans le sens de l'affirmative, on fait observer, d'une part, que le vendeur non payé, ayant été partie intéressée au sens de l'article 743 en tant que créancier privilégié inscrit, a dû consentir à la conversion et que, par conséquent, il ne peut être admis à demander la résolution de la vente puisqu'il y a concouru, et, d'autre part, qu'ayant été averti d'une façon toute spéciale par la sommation d'avoir à former cette demande et à la notifier au greffe avant l'adjudication, s'il ne l'a pas fait, il doit, aux termes de l'article 717, § 2, du Code de procédure civile, être déchu du droit de la former (1).

Nous ne pensons pas que cette théorie doive triompher.

Il résulte, en effet, d'une façon certaine, des discussions qui se sont élevées lors des travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841, qu'on ne peut pas appliquer l'article 717 à la conversion.

Sur une affirmation du ministre des travaux pu-

2. Rodière, *Cours de compétence et de proc. civ.*, t. 2, p. 329 ; Duvergier, *Collection des lois*, t. 41, p. 276, noté 2.

blics, faite à la Chambre des députés, que la disposition de cet article était générale et s'appliquait aussi bien à la vente sur saisie immobilière qu'à celle sur conversion, un député de l'Isère, M. Martin, insista pour que, tout au moins, l'action résolutoire du vendeur non payé ne fût pas purgée, si celui-ci n'avait pas été sommé. M. Pascalis, rapporteur de la loi, déclara alors en termes formels, que l'article 717 était inapplicable à la conversion (1) ; les motifs qu'il en donne dans son rapport se résument à ceci : l'adjudicataire a dû avant la vente rechercher si les précédents vendeurs avaient été payés, soit en le leur demandant directement, soit en consultant les titres de propriété du saisi ou le cahier des charges ; s'il ne l'a pas fait, il a commis une imprudence dont il devra, le cas échéant, supporter les conséquences. En présence de cette déclaration, M. Martin prit acte de ce que les observations du ministre des travaux publics étaient non avenues, et M. Sauzet, qui présidait, ferma la discussion en ces termes : « l'article 717 n'est déclaré applicable par aucune disposition du projet (2). »

Quant au premier argument donné par les partisans de l'affirmative, sa valeur est tout-à-fait contestable. Est-ce bien analyser la volonté du vendeur précédent non payé que de dire qu'en consentant

1. Voir Dalloz, A. v° *Vente publ. d'imm.*, n° 158, p. 579.

2. Séance du 19 janvier 1841 ; Garsonnet, t. IV, p. 390.

à la conversion il a entendu renoncer à son action résolutoire ? Nous ne le pensons pas. Il est plus vraisemblable de dire qu'il n'a donné son consentement à la conversion, et par suite à la vente, qu'à la condition d'être payé, et qu'il s'est réservé, pour le cas où il ne le serait pas, son action en résolution.

Cette interprétation de volonté n'a rien, en soi, qui puisse la rendre inacceptable ; elle n'est, en effet, qu'une application du principe que les renonciations à des droits ne se présument pas. Si donc le vendeur, qui a consenti à la conversion, agit en résolution contre l'adjudicataire, il faudra, pour repousser son action, prouver qu'il y a renoncé d'une façon formelle.

En résumé, que le vendeur précédent de l'immeuble, qui n'a pas été payé, ait ou n'ait pas été sommé, et que, par conséquent, il ait ou n'ait pas donné son consentement à la conversion, il conserve toujours son droit de faire prononcer la résolution de l'adjudication par application de l'article 1654 du Code civil.

Toutefois, nous ne pouvons nous empêcher de signaler l'antinomie apparente, qui existe entre le raisonnement que nous avons fait pour admettre la purge des hypothèques légales non inscrites par l'adjudication après conversion, et celui que nous faisons ici pour l'action résolutoire. Nous avons soutenu que l'adjudication purgera les hypothèques lé-

gales, si la sommation de l'article 692 a été faite, parce que, aux termes de cet article, cet acte contiendra avertissement aux créanciers, qui ont de telles hypothèques, que, pour les conserver, ils devront les faire inscrire avant la transcription du jugement d'adjudication. En ce qui concerne l'action résolutoire, nous avons prétendu que, bien qu'il ait reçu cette sommation et qu'il ait été averti par elle qu'à défaut de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication il serait définitivement déchu du droit de la faire prononcer, le précédent vendeur non payé conserve le droit de former cette demande après la vente.

Nous avons donc donné effet à l'avertissement fait aux créanciers, qui ont des hypothèques légales, et nous avons considéré comme non avenu celui qui a été fait aux vendeurs non payés.

D'où vient la différence entre ces deux solutions?

Elle vient de ce que, l'article 717 étant inapplicable à la vente sur conversion, nous avons dû rechercher, en dehors de cet article, s'il n'existait pas d'autres textes établissant le principe de la purge des hypothèques légales et de l'action résolutoire et nous permettant de donner effet aux avertissements de la sommation prescrite par l'article 692.

En ce qui concerne l'action en résolution, il n'y a, ni dans le Code de procédure civile, ni dans le Code civil, de disposition analogue à celle de l'arti-

cle 717 ; nous avons donc été amené à conclure que l'adjudication sur conversion ne la fera jamais disparaître.

Pour les hypothèques légales, au contraire, nous rencontrons les articles 2194 et suivants du Code civil qui règlent le mode de purge, qui leur est applicable. Le but de cette purge est de faire apparaître ces hypothèques, en obligeant ceux qui peuvent en invoquer, à les inscrire avant l'expiration d'un certain délai, passé lequel ils ne pourront plus s'en prévaloir à l'encontre de celui qui a rempli les formalités de purge. Le but de l'avertissement, qui est prescrit par l'article 692, est le même. Dès lors, obliger l'adjudicataire après conversion à sommer les créanciers, qui ont des hypothèques légales, de les inscrire dans le délai de deux mois fixé par l'article 2194, alors qu'ils ont déjà été mis en mesure de le faire par la sommation de l'article 692, c'est en réalité l'obliger à remplir deux fois la même formalité, ou plutôt deux formalités tendant au même but, la seconde est par conséquent inutile. En résumé, c'est parce que l'avertissement, donné aux créanciers à hypothèques légales d'inscrire leurs hypothèques avant la transcription du jugement d'adjudication, a le même but que celui qui est donné dans les notifications prescrites par l'article 2194 du Code civil, et non par application de l'article 717 du Code de procédure, que l'adjudication sur

conversion purge ces hypothèques. Au contraire, aucun texte, en dehors de l'article 717, ne prescrivant la purge de l'action résolutoire du précédent vendeur non payé, celle-ci survivra toujours à une telle adjudication.

Cependant, quoique le droit de résolution subsiste, il n'en résulte pas pour l'adjudicataire un danger permanent d'éviction. Il ressort, en effet, de l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 que l'action résolutoire, établie par l'article 1654 du Code civil, ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, au préjudice des tiers, qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver. Or, nous l'avons vu, l'adjudication sur conversion purge l'immeuble du privilège du vendeur, si les sommations de l'article 692 ont été faites ; l'adjudicataire deviendra, lorsqu'il aura fait transcrire son titre, un tiers au sens de l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 ; à partir de ce moment donc, l'action résolutoire ne pourra plus être exercée contre lui, si bien que le vendeur non payé n'aura le droit de l'intenter que pendant un temps très court, celui qui s'écoulera entre l'adjudication et la transcription du jugement qui le prononce.

CHAPITRE IV

INCIDENTS

Les incidents de la saisie-immobilière sont de nature à exercer une certaine influence; soit sur la demande de conversion, soit sur le cours de la procédure. C'est cette influence que nous devons maintenant étudier. Pour cela, nous prendrons tous ces incidents les uns après les autres, et nous chercherons à déterminer le rôle qu'ils peuvent jouer en cas de conversion.

I. *Concours de plusieurs saisies.* — Les articles 719 et 720 du Code de procédure civile décident que, si deux saisies sont pratiquées sur des immeubles différents, mais situés dans le ressort du même tribunal, ou bien sur les mêmes immeubles et sur d'autres situés dans le même arrondissement, de telle sorte que la seconde soit plus ample que la première, elles devront être jointes à la requête de la partie la plus diligente et qu'il sera procédé à une seule adjudication, sur les poursuites d'un seul des saisissants, celui qui a le titre le plus ancien dans

le premier cas, et le premier saisissant dans le deuxième cas.

On peut dès lors se trouver en présence de deux situations délicates :

1^o *Deux saisies ont été jointes, et les parties intéressées veulent en demander la conversion.* — Rien ne s'oppose à cette demande; mais la difficulté qui s'élève est de savoir si, lorsque la sommation de l'article 692 n'a pas été faite avant la conversion, il faut, pour obtenir celle-ci, le concours de celui des deux saisissants qui n'a pas été chargé de la poursuite après la jonction.

La négative nous semble certaine en présence des termes formels de l'article 745; c'est au poursuivant et au saisi seuls qu'il appartient de demander la conversion, le consentement de celui des saisissants, qui n'est pas poursuivant, n'est donc pas nécessaire (1).

Cette solution est d'ailleurs logique. La loi a voulu, en admettant la jonction des saisies, permettre la réunion en une seule de toutes les poursuites faites contre un débiteur sur les biens, qui lui appartiennent et qui sont situés dans le même arrondissement; c'est la poursuite unique, résultat de cette fusion, qui est l'objet de la conversion, ce sont donc seulement les personnes qui y sont intéressées qui peuvent y concourir; toutes les saisies précédentes

1. En ce sens : Rouen, 24 juin 1853 (D. 1853. 2. 214).

ont en quelque sorte disparu, et, par là même, ceux qui les avaient pratiquées ont perdu leur qualité de saisissants ; ils n'ont plus que celle de créanciers et ne pourront par conséquent prétendre former une demande de conversion ou s'y adjoindre, que lorsqu'ils auront été liés à la poursuite nouvelle par la sommation de l'article 692 (1).

2^e cas. — *Une saisie immobilière a été convertie, puis une seconde saisie est pratiquée dans des conditions telles qu'il y ait lieu de les joindre, conformément aux articles 719 et 720 ; cette jonction sera-t-elle possible ?*

Ici encore, nous croyons devoir donner une réponse négative. En effet, dans les articles 719 et 720, le législateur a prévu la jonction de deux procédures de saisie-immobilière identiques et de même nature ; mais il n'a pas pu songer à une réunion semblable de deux procédures aussi différentes en la forme et au fond que celle de vente sur saisie et celle de vente sur conversion, l'une supposant l'accomplissement des formalités spéciales à l'adjudication sur saisie-immobilière, l'autre de celles de ventes de biens de mineurs ; la première forcée, impliquant un état de guerre entre le poursuivant et le saisi, l'autre au contraire presque volontaire, supposant entre ces deux adversaires un rapprochement, une convention ; l'une enfin se terminant par

1. En ce sens : Dutruc, *Journal des Avoués*, t. 78, p. 543.

une adjudication faite à l'audience des saisies-immobilières, sur une mise à prix fixée d'office par le saisissant, l'autre aboutissant à une adjudication en audience de criées ou devant un notaire sur une mise à prix fixée d'un commun accord par les parties intéressées.

En outre, lorsque la deuxième saisie est plus ample que la première, comment appliquerait-on la disposition de l'article 720, aux termes de laquelle le premier saisissant, après avoir reçu la dénonciation de la deuxième saisie, sera tenu de poursuivre sur les deux, si elles sont au même état, sinon de surseoir à la première et de suivre sur la seconde jusqu'à ce qu'elle soit au même degré, puis la réunir en une seule poursuite, qui sera portée devant le tribunal de la première saisie ? La procédure de vente sur conversion ne pourra jamais être au même état que celle de vente sur saisie, puisque les formalités de ces deux procédures ne sont pas les mêmes.

Nous croyons toutefois qu'il serait possible que le tribunal, après avoir prononcé la conversion de la première saisie, prononçât celle de la seconde et ordonnât, sur la demande des parties intéressées aux deux saisies, que les deux procédures de vente fussent jointes, afin qu'il fût procédé à une seule adjudication de tous les immeubles saisis.

Cas spécial de jonction prévu par l'article 743 § 4.

Aux termes de l'article 743 *in fine*, « si une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation avait été saisie, le débiteur pourra demander que le surplus soit compris dans la même adjudication ». Il s'agit ici, non plus de la jonction de deux saisies, mais de la réunion d'immeubles non saisis à la vente d'immeubles saisis faisant partie de la même exploitation. Le motif de cette disposition est que le débiteur peut avoir un grand intérêt à ce que tous ces biens ne soient pas vendus séparément ; cette réunion, ne causant aucun préjudice aux créanciers, on conçoit aisément que le législateur l'ait autorisée.

Bien que placée dans un article qui ne concerne que la conversion, cette disposition doit cependant être étendue à la vente sur saisie-immobilière.

La demande autorisée par l'article 743 *in fine* est un incident de la conversion ; elle sera formée par acte d'avoué à avoué, et sera possible jusqu'à l'adjudication. Toutefois, les tribunaux ont un pouvoir discrétionnaire pour l'accepter ou la rejeter (1).

II. *Subrogation*. — La subrogation est la substitution d'un créancier à un autre dans la poursuite de saisie ; elle a pour but d'empêcher que le créancier saisissant n'abuse de la situation privilégiée dans

1. Voir Chauveau, tome V, 2^e partie, *Quest.* 2445, p. 820.

laquelle il se trouve par suite de l'existence de la règle « saisie sur saisie ne vaut », qui en fait le maître absolu de la poursuite. Elle peut être demandée dans trois cas : 1° S'il y a collusion, fraude ou négligence du poursuivant (art. 722) ; 2° s'il y a abandon de poursuites par celui-ci ; 3° enfin, lorsque une deuxième saisie plus ample que la première a été pratiquée, et que le premier saisissant ne fait pas toutes diligences pour la mettre au même point que la première, après qu'elle lui a été dénoncée (art. 721).

La subrogation peut être accordée à l'un quelconque des créanciers du saisi, hypothécaire, privilégié ou même simplement chirographaire, à condition toutefois, dans ce dernier cas, qu'il ait un titre exécutoire.

L'effet qu'elle produit est de mettre le créancier, au profit de qui elle est prononcée, aux lieu et place du poursuivant, qui devra dès lors lui remettre toutes les pièces de la poursuite contre récépissé, sous peine de dommages-intérêts. L'avoué du subrogé reprendra la procédure de saisie au point où elle en est restée, et la continuera jusqu'à l'adjudication.

La subrogation peut certainement être demandée au cours de la procédure de vente sur conversion ; la raison, qui l'a fait établir, se retrouve en effet dans le cas de conversion, où la règle « saisie sur saisie

ne vaut » continue à s'appliquer ; l'article 722 a d'ailleurs une portée générale, et rien n'autorise à en limiter l'application au cas de saisie-immobilière régulièrement poursuivie ; les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841 en contiennent la preuve irréfutable. Dans le projet présenté aux cours royales en 1838, par la commission du gouvernement, il y avait un article 747, qui étendait à la conversion le principe de la subrogation, mais il fut supprimé de la rédaction définitive de la loi, comme inutile et n'étant qu'une superfétation du principe général de l'article 722.

La subrogation pourra être demandée par tous les créanciers privilégiés et hypothécaires du saisi, et cela, sans distinguer s'ils sont ou ne sont pas parties à la conversion, c'est-à-dire si celle-ci a lieu avant ou après la sommation de l'article 692 ; elle pourra même être demandée par les créanciers chirographaires munis d'un titre exécutoire (1). Il leur importe en effet, comme en cas de saisie-immobilière pure et simple, que la vente de l'immeuble saisi, qui est leur gage, soit poursuivie sans fraude, ni négligence, et ils ont intérêt à pouvoir se substituer au poursuivant, si la façon dont il dirige les poursuites est de nature à leur causer préjudice.

La subrogation peut être demandée pour l'une des

1. Chauveau, t. V, 2^e p. Quest. 2445 ; Boitard, Colmet d'Age et Glasson, t. II, n^o 1014 ; Garsonnet, tome IV, § 742.

deux premières causes que nous avons indiquées : 1^o pour fraude, négligence ou collusion du poursuivant ; 2^o pour abandon par lui des poursuites. Mais elle ne peut l'être pour la troisième cause, indiquée par l'article 721, c'est-à-dire en cas de deuxième saisie plus ample que la première, régulièrement dénoncée et que le saisissant ne met pas au même point que celle-ci. C'est que, nous l'avons vu, la conversion de deux saisies n'est possible que si on les suppose jointes antérieurement ; si une première saisie a été convertie et qu'une seconde, plus ample que celle-ci, soit faite, la réunion de ces deux saisies est impossible, il ne peut donc être question de la mettre au même point pour les joindre.

En pratique, et notamment à Paris, pour éviter les frais d'une demande de subrogation, on insère dans la requête de conversion, une clause qui, dans la prévision de la négligence du poursuivant, tend à faire insérer dans le jugement une subrogation éventuelle. Cette clause est toujours admise par le jugement (1).

Le créancier, qui obtient la subrogation, est mis aux lieu et place du poursuivant originaire ; il devient partie à la conversion, et par conséquent l'adjudication, qui interviendra, produira contre lui les mêmes effets que contre celui qu'il a remplacé ; notamment le privilège ou l'hypothèque qu'il pourra

1. Chauveau, *Quest.* 2454 bis ; Boitard, tome II, n^o 1014.

avoir sur l'immeuble sera purgé, sans qu'il y ait lieu de distinguer suivant que les sommations de l'article 692 ont ou n'ont pas été faites.

La subrogation dans les poursuites de conversion est accordée soit éventuellement par le jugement de conversion lui-même, soit par un jugement postérieur. Dans ce dernier cas, l'appel contre ce jugement est possible conformément aux articles 730 1°, 731 et 732 du Code de procédure ; en effet, bien que les poursuites de saisie-immobilière aient été converties, la demande de subrogation n'en conserve pas moins le caractère d'incident de cette saisie, et on doit continuer à lui appliquer toutes les règles, qui sont établies pour elle par le Code de procédure, alors même que l'article 964, qui est déclaré applicable à la conversion par l'article 743, n'y renvoie pas. La jurisprudence est fixée en ce sens (1).

III. *Distraction*. — La demande en distraction a pour objet de faire retirer de la saisie un immeuble, qui y a été compris à tort ; elle est formée

1. Requêtes, 2 août 1884 D. A. V° *vente publique d'immeubles*, en note sous le n° 1083 ; Paris, 22 juin 1850 (S. 54. 2. 787) ; Sur la théorie générale que les règles fixées pour le cas d'appel en matière d'incidents de la saisie-immobilière restent applicables même lorsque la saisie a été convertie, consulter : Paris, 22 mars 1854 et 22 juin 1850 (S. 1854. 2. 787) ; Cass. 22 juillet 1872 D. 72. 1. 337 ; Bourges, 31 mars 1852 (S. 52. 2. 640).

par le propriétaire de cet immeuble contre le saisissant ; c'est une véritable action en revendication. Cet incident peut se présenter en cas de saisie-immobilière convertie en vente volontaire, nous lui appliquerons les règles établies par les articles 725, 726 et 727 du Code de procédure civile ; il n'y a aucune raison d'y faire exception.

Cependant, il est un cas de distraction, spécial à la saisie-immobilière, qui doit nous arrêter un instant. C'est celui qui est prévu par l'article 2209 du Code civil. Aux termes de cet article, un créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles, appartenant à son débiteur, qui ne lui sont pas hypothéqués. Si donc il a saisi des biens qui ne sont pas affectés à la garantie de la créance, alors que ceux qui lui étaient affectés avaient une valeur suffisante pour assurer son paiement, le saisi pourra demander que la saisie soit restreinte aux immeubles hypothéqués. Ses créanciers auront le même droit.

Si le saisi a, de concert avec le poursuivant, demandé la conversion en vente volontaire de la saisie de tous ces immeubles, il ne pourra plus invoquer l'article 2209.

Il en sera de même pour les autres créanciers, si la conversion a eu lieu sans fraude ou collusion entre le saisissant et le saisi, car alors ils ont été valablement représentés à la conversion par celui-ci (1).

1. En ce sens Req. 17 mai 1897. *Gaz. du palais* numéro de juillet 1897 p. 27.

S'il y a eu fraude ou collusion, ils pourront au contraire invoquer l'article 1167 du code civil, et former tierce-opposition au jugement qui a converti les poursuites.

IV. *Nullités.* — En matière de saisie-immobilière, quatre textes concernent les nullités : 1° l'article 715, d'après lequel toutes les formalités prescrites par la loi, tous les délais établis par elle doivent être rigoureusement observés, sous peine de nullité absolue. 2° L'article 728, ainsi conçu : « les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond » contre la procédure qui précède la publication « du cahier des charges, devront être proposés, à » « peine de déchéance, trois jours au plus tard » « avant cette publication. S'ils sont admis, la pour- » « suite pourra être reprise à partir du dernier acte » « valable, et les délais pour accomplir les actes » « suivants courront à dater du jugement ou de » « l'arrêt qui aura définitivement prononcé sur la » « nullité. S'ils sont rejetés, il sera donné acte par » « le même jugement de la lecture et de la publica- » « tion du cahier des charges, conformément à » « l'article 695 ».

3° L'article 729, qui décide que : « les moyens de » « nullité contre la procédure postérieure à la pu- » « blication du cahier des charges seront proposés, » « sous la même peine de déchéance, au plus tard, » « trois jours avant l'adjudication. Au jour fixé pour

« l'adjudication, et immédiatement avant l'ouverture des enchères, il sera statué sur les moyens de nullité. S'ils sont admis, le tribunal annulera la poursuite à partir du jugement de publication, en autorisera la reprise à partir de ce jugement et fixera de nouveau le jour de l'adjudication. S'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères et à l'adjudication ».

4° Enfin l'article 730 décide que les jugements, qui statueront sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges, ne pourront être attaqués par la voie de l'appel.

Ces dispositions sont-elles applicables à la conversion ?

Non, car l'article 964, déclaré par l'article 743 applicable à cette institution, n'y renvoie pas (1).

L'article 715 étant ainsi écarté, il ne faut cependant pas en conclure qu'aucune des formalités de la vente sur conversion n'est prescrite à peine de nullité ; ce serait inexact. La loi étant muette sur les nullités de la procédure en notre matière, il faut suivre les règles ordinaires du droit commun sur les nullités en général. Dès lors, on doit distinguer entre les formalités substantielles, qui sont prescrites à peine de nullité, et celles qui ne sont pas substantielles, qui sont dépourvues de sanction.

1. Bioche, *V^o vente jud. d'imm.* n° 407 ; Chauveau t. V, 2° p. *quest.* 2441 ; Garsonnet, t. IV § 745.

Quant à la délimitation exacte entre ces deux espèces de formalités, elle n'est pas donnée par le législateur. Il y a des formalités qui sont tout-à-fait essentielles, pour lesquelles le doute n'est pas permis, comme la présence du juge ou du notaire, la rédaction du cahier des charges, l'apposition des placards ; il en est d'autres, qui sont certainement accessoires, dont l'omission ne pourra avoir aucune conséquence, comme l'oubli d'un prénom d'une des parties, de sa profession, si toutefois il ne peut y avoir de doute sur l'identité de la personne désignée ; il en est d'autres, au contraire, dont le caractère est discutable et qui seront dès lors laissées à l'appréciation du tribunal ; parmi elles, nous pouvons citer l'inobservation du délai de l'article 959, dont nous avons parlé en nous occupant des formes de l'adjudication.

Quant aux articles 728 et 729, ils sont aussi étrangers à la conversion, pour la même raison que l'article 715 ; par conséquent, on ne peut appliquer la distinction qu'ils font entre les nullités qui sont antérieures et celles qui sont postérieures à la publication du cahier des charges ; cette publication n'a d'ailleurs jamais lieu dans la vente sur conversion.

Nous devons faire une autre distinction entre les nullités, et décider que celles qui sont antérieures

1. Paris, 16 fév. 1888, droit du 25 juillet 1888 ; Orléans, 24 nov. 1888 (D. 1891. 2. 131).

au jugement de conversion sont couvertes par celui-ci (1), celles, qui se sont produites après ce jugement, peuvent seules entraîner la nullité de l'adjudication.

Les premières étant couvertes par le jugement, il n'y a pas lieu d'en parler ; les autres seules doivent nous arrêter un moment.

Elles pourront être invoquées par toute partie intéressée à la conversion, même au moment de l'adjudication ; il n'est pas besoin de les soulever trois jours avant celle-ci (1).

Si la nullité est prononcée, la procédure tombe à partir de l'acte qui a été annulé. Si elle est rejetée, il est passé outre à l'adjudication.

Il peut arriver que la nullité soit invoquée devant le notaire, qui doit procéder à la vente ; ce dernier sera-t-il obligé de surseoir à l'adjudication jusqu'au moment où le tribunal compétent aura statué sur la demande de nullité ? En principe oui, car le notaire n'a pas mission de trancher les incidents. Cependant une solution absolue pourrait avoir de graves inconvénients en permettant de retarder la vente pour des motifs futiles ; nous pensons donc que le notaire sera juge de la question de savoir s'il doit passer outre à l'adjudication, sans tenir compte de la nullité invoquée. Si cette nullité n'est pas sérieuse, il pourra n'en pas tenir compte ; ce n'est que dans

1. Seine, 3 janvier 1889. *Gaz. des tribunaux* du 23 janv. 1889.

le cas contraire qu'il devra renvoyer les parties devant le tribunal.

Le jugement, qui interviendra sur la demande de nullité, ne sera jamais susceptible d'appel ; la demande de nullité reste toujours un incident de la saisie immobilière, l'article 730 lui est donc applicable. D'ailleurs le motif de cette disposition, que nous trouvons dans le discours de M. Pascalis (D. v^o vente publ. d'imm. n^o 139 p. 578), qui est d'éviter que les parties, en portant les incidents devant deux juridictions, ne compliquent la procédure et ne l'empêchent d'arriver rapidement à son terme, se présente en cas de conversion avec au moins autant de force qu'en cas de saisie-immobilière régulièrement poursuivie.

V. *Radiation*. — Rien de particulier à signaler pour la radiation. Il est d'abord évident que, si une saisie a été rayée, elle ne peut plus être convertie. En outre, si on veut faire opérer la radiation d'une saisie convertie, il faudra obtenir le consentement de tous les créanciers qui y sont parties intéressées.

VI. *Absence d'enchères*. — Nous avons vu, en étudiant les effets de la conversion, qu'à la différence de ce qui a lieu pour la vente sur saisie, le poursuivant n'est jamais de plein droit adjudicataire pour la mise à prix, s'il ne se présente pas d'acquéreur.

Il en résulte que, si l'immeuble, mis en vente sur

conversion, ne peut être adjudgé par suite d'absence d'enchères, il y a lieu de le mettre de nouveau en vente sur une nouvelle mise à prix, moins élevée que la première. Ceci est incontestable, aussi appliquerons-nous sans hésiter l'article 962, bien que l'article 743 n'y renvoie pas.

Qui fixera cette nouvelle mise à prix ?

Si toutes les personnes, qui ont pris part au contrat de conversion, sont d'accord, nulle difficulté. Elles sont libres d'apporter à ce contrat toutes les modifications qu'elles jugeront convenables, à condition d'obtenir l'avis conforme du tribunal ; elles présenteront donc à celui-ci une requête contenant l'indication de la mise à prix nouvelle et obtiendront un jugement qui les autorisera à faire procéder de nouveau à une adjudication (1).

Mais si l'une des parties refuse de concourir à cette nouvelle vente, la question devient plus délicate. On peut prétendre que le contrat de conversion, supposant pour sa formation le concours unanime de tous les intéressés, ne peut être modifiée sans le même concours. Ce serait certainement pousser trop loin les conséquences de l'idée que la conversion est un contrat, et on ne peut admettre que l'une des personnes, qui ont consenti à la vente sur conversion, vienne, par pur esprit de chicane et

1. Angers, 19 juin 1847 (D. 1847. 2. 144) ; Nancy, 16 août 1850 (S. 1852. 2. 500).

sans raisons sérieuses, la compromettre en s'opposant à la baisse de mise à prix (1).

En résumé, si, lors de la première mise en vente, l'immeuble n'est pas adjugé par suite du défaut d'enchères, il sera procédé à une adjudication nouvelle sur une mise à prix fixée soit par les parties, soit par le tribunal. Le poursuivant présentera à cet effet une requête à la chambre du Conseil, et le jugement, qui autorisera la nouvelle vente, indiquera le jour auquel il y sera procédé. Des placards et affiches, des insertions dans les journaux donneront publicité à cette vente, qui aura lieu suivant les mêmes formes que la première.

VII. *Remise de l'adjudication.* — De même que nous avons déclaré l'article 702 applicable à la conversion, de même nous lui étendrons la disposition de l'article 703 : « l'adjudication pourra être remise
« à la demande du poursuivant ou de l'un des cré-
« anciers inscrits, ou de la partie saisie, mais seu-
« lement pour causes graves et dûment justifiées.
« Le jugement, qui prononcera la remise, fixera de
« nouveau le jour de l'adjudication, qui ne pourra
« être éloigné de moins de quinze jours, est de plus
« de soixante. Ce jugement ne sera susceptible d'au-

1. Chauveau, t. V quest. 2442 ; Garsonnet, t. IV § 744 ; Paris, 26 novembre 1827 (D. A. v^o vente publ. d'imm. n^o 1437). *Civ. rejet*, 18 avril 1842 (D. A. v^o vente publ. d'imm. n^o 1436) ; Paris, 28 avril 1851 (D. 1852. 2. 213) ; Paris, 10 juillet 1875 *Journal des avoués* 1876 p. 197.

« un recours ». Il n'y a aucune raison de refuser la remise d'une adjudication sur conversion, s'il y a une cause grave, qui la justifie (1). D'ailleurs l'article 737, applicable à la conversion, prévoit la remise de l'adjudication sur la folle-enchère, qui a lieu lorsque l'adjudicataire sur conversion n'a pas payé son prix, et renvoie à l'article 703 ; l'article 741, applicable aussi à la conversion, prévoit le retard de l'adjudication à raison d'un incident ou « pour tout autre motif légal ». Ces deux articles nous fournissent bien la preuve que c'est par suite d'une simple omission que l'article 703 n'a pas été étendu à la conversion.

VIII. *Surenchère*. — La surenchère est un incident de la vente, qui se produit après que l'adjudication a été prononcée.

On distingue deux sortes de surenchère : l'une, du sixième du prix d'adjudication, établie au profit de tous, l'autre, du dixième de ce prix, réservée aux créanciers inscrits.

1^o *Surenchère du sixième*. — Toute personne peut, pendant les huit jours qui suivent l'adjudication, faire une surenchère du sixième (art. 708, 709 et 710). L'article 964 ne renvoie pas aux dispositions qui concernent cette surenchère, il est cependant incontestable qu'elles seront applicables au cas de

2. Garsonnet, t. IV § 744 ; Paris, 24 mars 1854 (S. 54. 2. 787) ; Paris, 27 juin 1872 (S. 1872. 2. 240).

conversion. La surenchère du sixième a en effet pour but, les ventes en justice se faisant ordinairement dans des conditions défavorables, de faire vendre l'immeuble à sa plus haute valeur ; la conversion étant une vente en justice, l'utilité de la surenchère est certaine, on ne concevrait pas pour quels motifs le législateur l'aurait écartée.

2° *Surenchère du dixième.* — La surenchère du dixième a lieu à la suite d'une procédure de purge. Elle suppose une aliénation volontaire ; l'acquéreur a reçu un immeuble, qui est grevé d'hypothèques, et veut les faire disparaître. Pour cela, il met les créanciers hypothécaires en demeure d'accepter le prix de la vente ; s'ils l'acceptent, ce prix leur est distribué suivant leur rang de préférence, et tout est fini ; si l'un d'eux refuse, il est obligé de faire revendre l'immeuble aux enchères en s'engageant à se porter adjudicataire pour un prix égal à celui de la première vente augmenté d'un dixième. Le nouveau prix d'adjudication est alors distribué entre les créanciers, sans qu'il y ait possibilité pour eux de faire une nouvelle surenchère, et leurs hypothèques sont rayées.

La vente sur saisie immobilière, ayant pour effet de purger les hypothèques qui grèvent les immeubles saisis, ne comporte jamais de surenchère du dixième.

En est-il de même en cas de vente sur conversion ?

Oui, si la conversion a eu lieu après la sommation de l'article 692, car, dans ce cas, l'adjudication purge les hypothèques inscrites, et il ne leur reste que le droit de faire une surenchère du sixième. Non, si la conversion a été prononcée avant cette sommation, car alors elle laisse subsister les hypothèques et l'adjudicataire est obligé, pour en libérer son immeuble, de remplir les formalités de purge, ce qui implique la possibilité de la surenchère du dixième.

IX. *Folle-enchère*. — « Faute par l'adjudicataire d'exécuter les clauses de l'adjudication, l'immeuble sera vendu à sa folle-enchère ». Ainsi s'exprime le législateur dans l'article 733, qui est déclaré applicable à la conversion par les articles 743 et 964.

Les articles 734 à 744, qui contiennent les principes de la vente sur folle-enchère, sont aussi étendus à la conversion. Nous n'avons donc aucune observation particulière à faire à ce sujet.

Tribunal compétent pour connaître de tous ces incidents. — Si le tribunal, qui a prononcé la conversion, a renvoyé pour procéder à la vente devant un juge de son siège ou devant un notaire de son ressort, il sera compétent pour connaître des incidents qui peuvent surgir. Cette solution n'est pas douteuse.

Nous pensons qu'il doit en être de même si le tribunal a renvoyé, pour procéder à la vente, devant un

notaire d'un autre arrondissement, car on ne peut raisonnablement supposer qu'en déléguant cet officier ministériel il ait entendu se dessaisir, au profit du tribunal dans le ressort duquel exerce le notaire commis, du droit de connaître les incidents. Les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841 nous en fournissent la preuve.

Le projet de la commission du gouvernement contenait une disposition ainsi conçue : « Dans ce dernier cas (cas de vente devant notaire), le tribunal compétent sera celui de l'arrondissement dans lequel le notaire exerce ses fonctions. » Sur les observations que firent les cours de Colmar et de Rennes, cette disposition disparut du projet ; il faut en conclure que le législateur reconnut l'impossibilité qu'il y avait, en raison, d'attribuer compétence pour les incidents au tribunal du lieu où exerce le notaire commis (1).

Mais, si le tribunal, qui a prononcé la conversion, a renvoyé la vente devant un juge d'un autre siège, il faut décider qu'il s'est dessaisi, au profit du tribunal dont fait partie le juge délégué, du droit de connaître les contestations auxquelles la vente peut donner lieu. S'il en était autrement, constate M. Garsonnet (2), on perdrait en allées et venues un temps et un argent qu'il importe d'économiser.

1. Chauveau, t. V, 2^e p. *Quest.* 2503, 5^o ; Garsonnet, tome IV, § 740.

2. Garsonnet t. IV, § 740. Dans le même sens : Chauveau, *Quest.* 2503 5^o ; Bioche, v^o *Contrat judiciaire*, n^o 35.

Observation. — Nous avons étudié tous les articles auxquels renvoie l'article 964, sauf le dernier, l'article 742. On ne comprend pas bien ce que signifie ce renvoi, puisque la conversion nous est apparue, dès le début comme une exception à cette disposition, c'est-à-dire qu'elle permet à un créancier d'arriver à la vente d'un immeuble de son débiteur sans observer les formalités prescrites pour la saisie-immobilière.

Nous pensons qu'en déclarant l'article 742 applicable à la conversion, le législateur n'a eu pour but que d'affirmer sa volonté que jamais un immeuble d'un débiteur ne puisse être vendu à l'amiable et sans l'autorisation de la justice, même s'il y a conversion de la saisie-immobilière dont il a été l'objet.

APPENDICE

ETUDE DU PROJET DE RÉFORME DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE DANS SES DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE SUR CONVERSION.

Nous avons dit, en étudiant l'utilité de la conversion, que cette institution, viciée par de nombreuses imperfections, n'atteignait pas le but que s'était proposé le législateur en la créant. Nous avons constaté, qu'établie dans une intention d'économie dans les frais et de célérité dans les poursuites, la procédure n'était pas en réalité moins coûteuse que celle de la saisie-immobilière, et que souvent les débiteurs trouvaient dans son emploi un moyen de retarder la vente. Nous avons vu aussi que le seul avantage véritablement important qu'elle présentait était de permettre l'établissement de l'origine de la propriété du saisi, mais que, rien n'obligeant celui-ci à fournir ses titres au poursuivant, cet intérêt de la vente sur conversion pouvait aisément disparaître.

Le législateur a été sollicité de porter un remède à cet état de chose néfaste. Le 3 mai 1894, M. Antonin

Dubost, alors ministre de la justice, a déposé sur le bureau de la Chambre des députés un projet de loi portant révision du Code de procédure civile.

Ce projet, renvoyé à la commission de la réforme judiciaire, contient sur la vente sur conversion des dispositions très importantes, de nature à donner à cette sorte de vente une portée véritablement pratique et une utilité incontestable.

Nous devons, pour terminer ce travail, en donner un aperçu rapide.

Disons d'abord, pour la clarté de nos explications, que le projet supprime le procès-verbal de saisie-immobilière et la dénonciation au débiteur et que, d'après l'article 6 du titre VII, le commandement vaut saisie des biens, qui y sont désignés, à partir de sa transcription, qui est opérée lorsque le délai imparti pour le paiement est expiré.

La conversion sera possible à partir de cette transcription, et pourra être demandée par le saisi seul, sous certaines conditions, d'après les distinctions suivantes indiquées au titre IV du projet :

I. La conversion est demandée avant la sommation aux créanciers inscrits.

Art. 32. — « Après la transcription du commandement, la partie saisie peut demander et faire prononcer la conversion de la poursuite de saisie-immobilière en adjudication aux enchères soit « devant le tribunal, soit devant notaire commis. A

« cet effet, la partie saisie remettra à son avoué ses
« titres de propriété, ou, à défaut, tous documents
« de nature à justifier la propriété; et, si cette justifi-
« cation est faite, la conversion est obligatoire. En
« cas de contestation sur la suffisance des justifica-
« tions, il est statué par l'ordonnance ci-après énon-
« cée » (c'est-à-dire par ordonnance du président).

Donc, aussitôt après la transcription du commandement, le saisi peut, à condition de justifier de sa propriété, demander au président du tribunal du lieu de la situation des immeubles la conversion de la saisie, et celui-ci ne peut la refuser. Il n'est plus besoin d'un jugement pour prononcer sur cette demande, une simple ordonnance suffit. Elle sera obtenue sur une requête collective du saisi et du saisissant, signée de leurs avoués, et, si l'avoué du saisissant refuse de signer, le saisi le citera en référé, par simple acte d'avoué à avoué, devant le président (art. 33).

L'ordonnance de conversion statuera sur tout ce qui intéresse la vente, renvoi devant le tribunal (il est à remarquer qu'il n'est plus question de renvoi devant un juge d'un autre tribunal) ou renvoi devant notaire, mise à prix, lotissement, jour de l'adjudication, publicité (art. 34).

L'article 35, maintient la disposition de l'article 743 *in fine* et l'article 36 décide que, si la mise à prix n'est pas couverte, le président statue sur la baisse

de mise à prix par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

L'ordonnance n'est susceptible d'aucune voie de recours.

II. La conversion est demandée après la sommation aux créanciers inscrits, mais avant le jour indiqué par celle-ci pour l'examen des dires et observations formulés contre le cahier des charges.

Dans cette hypothèse, c'est par un simple dire annexé au cahier des charges que la demande sera formée ; les créanciers sommés pourront y faire telles observations qu'ils aviseront et il sera statué, à l'audience indiquée par la sommation, par un jugement rendu sans recours. (Art. 39).

III. Si la conversion est demandée après le jour de cette audience, elle n'est plus possible qu'avec le concours du saisi, du saisissant et des créanciers sommés. (Art. 40).

L'article 41 reproduit presque littéralement l'article 744, mais y apporte deux modifications : 1° L'autorisation du conseil de famille ne sera nécessaire que lorsqu'il s'agira de faire comprendre dans l'adjudication des biens appartenant à un mineur ou interdit, mais non saisis.

2° Dans ce même cas, les administrateurs légaux ou judiciaires devront être autorisés par justice.

L'article 42 reproduit la disposition de l'article 747, l'article 43 prescrit la mention de l'ordonnance

de conversion en marge de la transcription du commandement et décide que les effets produits par ce commandement et sa transcription subsisteront malgré la conversion.

Nous arrivons alors à l'innovation qui, à nos yeux, est la plus importante du projet. Les articles 44 à 46 donnent à l'adjudication sur conversion l'effet considérable de purger, dans tous les cas, les privilèges et hypothèques légales et l'action résolutoire des vendeurs précédents non payés.

Aux termes de l'article 44, si la conversion est antérieure à la sommation qui doit être faite à ces créanciers, le poursuivant sera tenu de leur notifier le jour, heure et lieu de l'adjudication, afin qu'ils puissent y prendre part, et, par cet acte, ils feront savoir aux précédents vendeurs, aux co-échangistes des immeubles mis en vente, qui ont pris inscription, que, faute par eux de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, trois jours au moins avant l'adjudication, la demande en résolution de la vente ou de l'échange, ou la poursuite de folle-enchère, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire du droit d'exercer ces actions.

« Ces significations, ajoute cet article, tiendront
« lieu, vis-à-vis des créanciers auxquels elles sont
« faites, des formalités de purge prescrites par les
« articles 2183 et suivants, 2195 et suivants du
« code civil, les créanciers n'auront d'autre droit de

« surenchère que celui fixé par l'article 43 du titre
« précédent. » (Il s'agit dans cet article 43 du titre
précédent d'une surenchère du dixième destinée à
remplacer notre surenchère actuelle du sixième.)

Si la conversion est postérieure aux sommations,
celles-ci conservent leur effet ; il n'y a donc pas lieu
de faire la notification dont nous venons de parler,
qui est prescrite par l'article 44.

Les articles 38, 47 et 48 ont pour but de trancher
certaines controverses, qui actuellement sont de
nature à s'élever et que nous avons étudiées :

1° L'article 38 décide que jamais le poursuivant
ne sera adjudicataire de plein droit pour le montant
de la mise à prix.

2° L'article 47 pose en principe que l'ordonnance
de conversion couvre toutes les nullités de forme
antérieures à sa date, et, en outre, déclare non rece-
vables tous les incidents qui n'ont pas été réguliè-
rement formés par les créanciers sommés plus de
dix jours avant l'adjudication.

3° L'article 48 concerne le cahier des charges et
sa rédaction. « Le dépôt du cahier des charges, s'il
« n'a pas été fait avant la conversion, sera effectué
« au greffe du tribunal trente jours au moins avant
« la date fixée par l'adjudication. Si la vente a été
« renvoyée devant notaire, le cahier des charges est
« rédigé par le notaire, à moins que la conversion
« ait été ordonnée après le dépôt de ce cahier, au-

« quel cas il est transmis au notaire par le greffier.
« Dans les deux cas, le cahier est mis par le notaire
« au rang de ses minutes et ce, sans acte de dépôt.
« Dans le cas où les décisions rendues sur la con-
« version nécessiteraient des modifications au ca-
« hier des charges précédemment déposé, ces mo-
« difications seront faites par l'avoué poursuivant
« dans un dire à la suite du cahier des charges. »

Enfin, l'article 49 du projet renvoie à certains articles de la saisie relatifs à la publicité, la folle-enchère et la surenchère.

En résumé, le projet du gouvernement pris dans son ensemble est de nature à rendre à la vente sur conversion toute son importance ancienne ; les auteurs de ce projet se sont parfaitement rendu compte des critiques, qui peuvent être adressées contre ce mode de vente dans la situation actuelle, et se sont attachés à les faire disparaître.

La procédure en est réduite aux formalités strictement nécessaires, et par conséquent les frais à un minimum irréductible. Les poursuites, étant simples, sont rapides ; l'adjudication purge toujours les hypothèques ; les délais, les frais considérables des notifications aux créanciers inscrits et de la purge des hypothèques légales sont donc évités ; les amateurs sont en outre sollicités d'enchérir, puisqu'on les renseigne sur les origines exactes de la propriété

du saisi et sur les charges de toute nature pouvant grever les immeubles mis en vente.

Souhaitons donc en terminant que ce projet soit bientôt discuté par les Chambres et que le législateur nous donne sur la saisie immobilière en général, et sur la conversion en particulier, une loi qui donne satisfaction aux besoins de tous.

Vu par le président,
GLASSON

Vu par le doyen,
E. GARSONNET

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Le vice-recteur de l'Académie de Paris,
GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

Première partie.

	Pages.
CHAPITRE I. — Origines de la conversion.	1
CHAPITRE II. — Nature de la conversion.	9
CHAPITRE III. — Utilité de la conversion.	15

Deuxième partie. — De la demande de conversion.

CHAPITRE I. — Qui peut demander la conversion . .	25
CHAPITRE II. — Epoque à laquelle on peut la demander	48
CHAPITRE III. — Tribunal compétent	53
CHAPITRE IV. — Procédure jusqu'au jugement de conversion.	60

Troisième partie. — Du jugement.

CHAPITRE I. — Nature du jugement. — Pouvoir du juge qui le prononce	69
CHAPITRE II. — Effets du jugement	87
CHAPITRE III. — Voies de recours dont il est susceptible.	113

Quatrième partie. — De l'adjudication.

CHAPITRE I. — Procédure pour arriver à l'adjudication	123
CHAPITRE II. — Formes de l'adjudication	140
CHAPITRE III. — Effets de l'adjudication	154
CHAPITRE IV. — Incidents de la vente. — I. Concours de plusieurs saisies. — II. Subrogation. — III. Distraction. — IV. Nullité. —	

	Pages.
V. Radiation. — VI. Absence d'enchères. —	
VII. Remise de l'adjudication. — VIII. Su-	
renchère. — IX. Folle-enchère. — Tribunal	
compétent pour connaître de tous ces inci-	
dents	176

Appendice.

Etude du projet de réforme du Code de procédure	
civile dans ses dispositions relatives à la	
conversion.	198

